



Seinpost

ADVIESBUREAU BV

Visie werklocaties Leusden 2030

Waalwijk, september 2014

Visie werklocaties Leusden 2030

Uitgebracht aan:
Gemeente Leusden

Seinpost Adviesbureau BV
Lars Pijlman
John Bardoel
Brechtje Schildkamp

Projectnummer: 33.124

© Seinpost Adviesbureau BV. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, op enigerlei wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Waalwijk, september 2014

Inhoudsopgave

Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Methodiek	1
1.3 Leeswijzer	2
2 Trends en ontwikkelingen	3
2.1 Inleiding	3
2.2 Trends in de stedelijke economie	3
2.3 Kantorenmarkt	5
2.4 Bedrijventerreinen	6
2.5 Economische ontwikkeling Leusden	8
3 Huidige staat van de werklocaties	15
3.1 Algemeen	15
3.2 De Horst	16
3.3 Princenhof	17
3.4 Paardenmaat	17
3.5 Ambachtsweg	19
3.6 Ruige Veld/Speelkamp	20
3.7 't Spieghele	21
3.8 De Fliert	22
3.9 Verspreide kantoorlocaties in Leusden	23
3.10 De Buitenplaats	24
3.11 De Plantage	25

4	Marktanalyse	27
4.1	Marktanalyse in een regionale context	27
4.2	Aanbodzijde	27
4.3	Vraagzijde	28
4.4	De veerkracht van Leusden	30
4.5	Toekomstige ruimtevraag	30
5	Confrontatie beleid en praktijk	33
5.1	Beleidskader	33
5.2	Ondernemers en eigenaren aan het woord	34
6	Ambitie en scenario's	35
6.1	Ambitie	35
6.2	Scenario's	37
6.3	Bepalen voorkeursscenario	47
7	Visie	49
7.1	Ambitie en uitgangspunten	49
7.2	Overwegingen	49
7.3	Visie op hoofdlijnen	51
7.4	Ontwikkelingsrichting per werklocatie	53
8	Van visie naar uitvoering	61
8.1	Strategie	61
8.2	Generieke maatregelen	63
8.3	Werkagenda per werklocatie	65

Inleiding

1.1 Aanleiding

Bedrijventerreinen en kantoorlocaties staan in Nederland in toenemende mate onder druk. Een groeiende ruimtedruk gecombineerd met de wens tot intensivering en optimalisatie. Hierbij is de nadruk komen te liggen op kwaliteit, uitstraling en multifunctionaliteit.

Daarnaast worden traditionele industrieterreinen en kantoorlocaties omgevormd tot werklandschappen, die beter geïntegreerd worden in het stedelijk weefsel. Functiemenging tussen wonen en werken, werken en zorg, industrie en leisure/detailhandel maken dat meer integraal naar het werklandschap in relatie tot haar directe omgeving moet worden gekeken.

Daarbij is de tijd van ongebreidelde terreinuitgifte voorbij: er is minder vraag naar nieuw terrein en er is een toenemende druk op revitalisering en herstructurering alvorens over nieuwe terreinen na te denken (SER-ladder). Ook de regionale context is steeds belangrijker: gemeenten zijn geen losse eilandjes, ze functioneren binnen een regionale context waar het gaat om vraag en aanbod aan werklocaties. Dat betekent dat onderscheidend vermogen, complementariteit en synergie steeds belangrijker worden. In het verlengde hiervan maakt de provincie Utrecht werk van de kantorenleegstand. De huidige leegstand, 1 miljoen m² kantoren staat momenteel leeg, wordt teruggedrongen door het ruimer bestemmen van huidige kantoorlocaties. Daarnaast is de ambitie om 50% van de planvoorraad, eveneens 1 miljoen m², te schrappen met behulp van een structuurvisie en provinciale inpassingsplannen.

Deze dynamiek gaat Leusden ook niet voorbij. De gemeente Leusden heeft een breed scala aan werklocaties met De Horst, Princenhof, Paardenmaat, Ambachtsweg, Ruige Veld/Speelkamp, 't Spiegel en De Fliert. Daarnaast zijn er in Leusden enkele verspreid gelegen (kleinere) kantoorlocaties. Ondanks de centrale ligging van Leusden en de goede bereikbaarheid zijn er werklocaties waar verpaupering op de loer ligt en

de functie van bedrijvigheid onder druk staat. Leusden heeft te maken met flink wat kantorenleegstand. Tegelijkertijd zijn de werklocaties Buitenplaats en De Plantage nog in ontwikkeling. De haalbaarheid en wenselijkheid van deze beoogde kantoor- en bedrijfsontwikkeling staan ter discussie. Kortom: Leusden staat voor de uitdaging om haar werklocaties toekomstbestendig te maken.

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

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

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

1.2 Methodiek

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

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

aanwezigen gewerkt aan een aanzet voor een visie voor de Leusdense werklocaties en werkagenda per terrein.

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

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

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

1.3 Leeswijzer

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

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

In hoofdstuk vier wordt nader ingegaan op de marktruimte in Leusden voor kantoren en bedrijventerreinen. Uiteraard wordt hierbij nadrukkelijk rekening gehouden met bovenlokale ontwikkelingen. De ideeën en wensen van ondernemers en eigenaren worden in

hoofdstuk vijf afgezet tegen de vigerende beleidskaders. Duidelijk wordt gemaakt waar mogelijke discussiepunten ontstaan.

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

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

2 Trends en ontwikkelingen

2.1 Inleiding

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

2.2 Trends in de stedelijke economie

Economische crisis vraagt om weerbare regio's

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

Regio's en steden zullen steeds vaker en harder worden getroffen door 'economische schokken': een groot bedrijf dat vertrekt, een sector waarin de regio is gespecialiseerd die in zwaar weer komt, of bijvoorbeeld een (nieuwe) brede economische crisis. Weerbare regio's zijn in staat om mensen die werkloos worden weer relatief eenvoudig

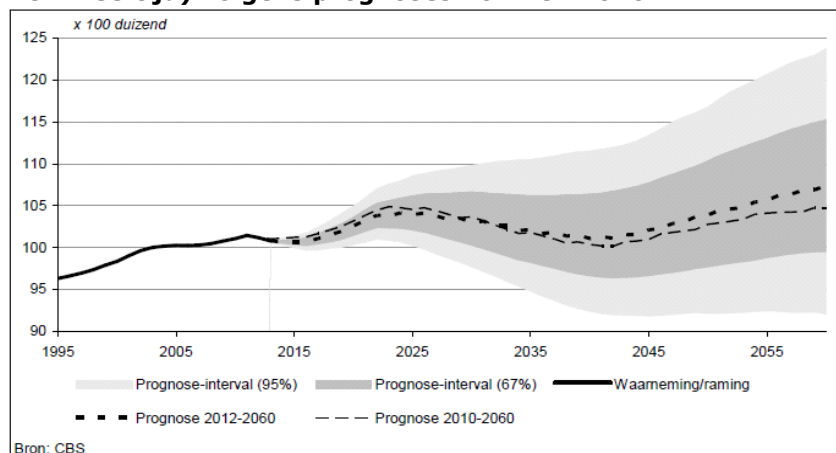
aan het werk te krijgen in sectoren waar de vaardigheden van deze mensen toepasbaar zijn. Dit zijn de zogenaamde 'gerelateerde' sectoren. Uiteraard spelen ook pendelmogelijkheden een grote rol. Arbeidskrachten hoeven uiteraard niet in de eigen gemeente/regio te werken.

Vergrijzing, beroepsbevolking blijft tot 2040 ongeveer gelijk

Demografische ontwikkelingen zijn eveneens een belangrijke indicator voor de ontwikkeling van de vraag naar werklocaties, dat geldt met name voor de ontwikkeling van de beroepsbevolking. Waar voorheen werd uitgegaan van een afname van de potentiële beroepsbevolking, door de afname van het aantal 20-64-jarigen, is door het verhogen van de AOW-gerechtigde leeftijd naar 67 jaar, de verwachting dat de potentiële beroepsbevolking niet krimpt. De prognoses van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) laten een lichte toename tot 2025 zien, waarna een daling wordt voorspeld en de potentiële beroepsbevolking in 2040 ongeveer dezelfde omvang zal hebben als in 2012¹. Hieruit kan gesteld worden dat de behoefte aan nieuwe werklocaties in de toekomst beperkt zal zijn. Bovendien zijn er landelijk grote verschillen, vooral in de periferie van Nederland neemt het aandeel ouderen toe en neemt de beroepsbevolking de komende decennia wel af.

¹ Bron: Bevolkingsprognoses 2012-2060, CBS, 2012

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



Toenemend belang van stedelijke agglomeraties en regio-overschrijdende samenwerking

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

Opkomst van de consumerende stad

Naast de agglomeratievoordelen wordt ook de kracht van consumptie en daarmee het belang van voorzieningen en een goede kwaliteit van de leefomgeving steeds belangrijker voor de regionale ontwikkeling. Ook nu zijn massa en dichtheid weer van belang voor een diversiteit aan hoogwaardige (consumenten)diensten. Huizenprijzen worden bepaald

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

Regionale verschillen worden groter

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

De groene race

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

Energieke samenleving

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

2.3 Kantorenmarkt

Het nieuwe werken

Door moderne communicatiemiddelen, kunnen werknemers steeds flexibeler werken, oftewel meer tijd-en plaatsonafhankelijk. Werknemers zitten niet langer vijf dagen per week op kantoor, maar werken ook bij klanten, thuis of onderweg. Door de introductie van flexibele werkplekken is de benodigde gemiddelde kantoorruimte per werkende afgenomen. Deze trend is nog niet altijd direct zichtbaar door langlopende huurcontracten, maar naar verwachting zal de benodigde kantooroppervlakte per medewerker 25% lager liggen in 2040. Daarmee zal de vraag en behoefte aan kantooroppervlak ook afnemen.

Kantorenleegstand neemt toe

De totale kantorenleegstand in 2014 bedraagt 16,8%². In vergelijking met voorgaande jaren is de leegstand verder toegenomen. In 2012 stond 7.164.000 m² leeg, oftewel 14,6% van de totale voorraad³ en in 2011 was dit nog 6.795.000 m², oftewel 14,1%⁴. De totale voorraad kantoren is in vergelijking met 2012 licht afgenomen (-0,3%), het aanbod is gestegen met 4,9% en de opname van kantoren is sterk

afgenomen met 11%. De opname van kantoren is het grootst in de sector zakelijke dienstverlening.

Groeiende vraag naar kleinschalige kantoorruimten

Een andere belangrijke trend op de kantorenmarkt is de toenemende vraag naar kleinschalige kantoorruimten, door de economische situatie en de eerder besproken trend van het nieuwe werken. Uit opname cijfers naar grootteklasse blijkt dat bij verhuizingen kleinere kantoorgebruikers groter worden en tegelijkertijd worden grotere kantoorgebruikers (substantieel) kleiner, zie figuur 2.2. Hierdoor is de gemiddelde kantoor grootte gedaald van 983 m² in 2011 naar 921 m² in 2012⁵.

Definities

Voorraad kantorenmarkt	de totale voorraad gereed zijnde kantoorruimte, hetzij verhuurd, in (eigen) gebruik en leeg.
Voorraad bedrijventerrein	netto uitgegeven bedrijventerrein in hectare grond met een bedrijfsbestemming.
Opname	de kantoor- en of bedrijfsruimte die op de vrije markt verhuurd en verkocht is, met uitzondering van de sale-and-leaseback transactie en nieuwbouw ten behoeve van eigenaar-gebruiker.
Aanbod	betreft bestaande of in aanbouw zijnde kantoor- of bedrijfsruimte die voor de verhuur of verkoop beschikbaar is.

² Bron: Nederland compleet, kantoren- en bedrijfsruimtemarkt, DTZ, jan. 2014.

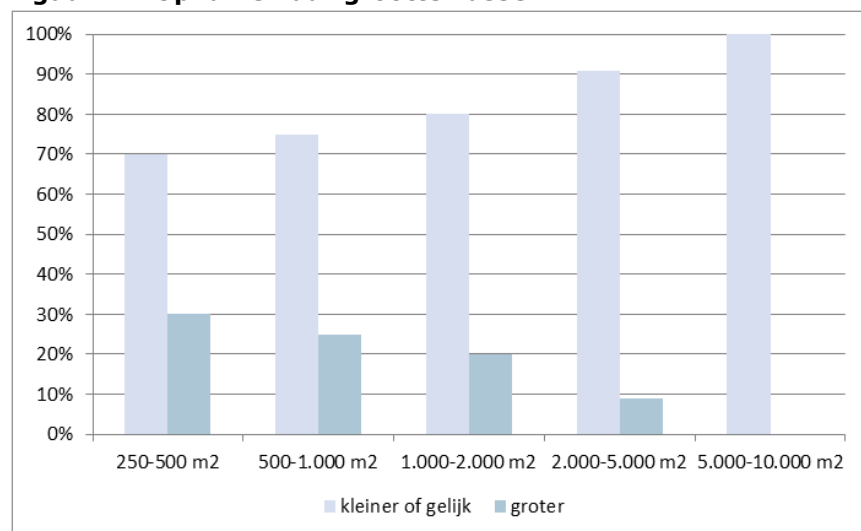
³ Bron: Factsheets kantoren- en bedrijfsruimte, DTZ, jan. 2013.

⁴ Bron: Factsheets kantoren- en bedrijfsruimte, DTZ, jan. 2012

⁵ Bron: Sprekende cijfers, Dynamis, 2013.

Aanbod-voorraadratio bedrijfs-ruimten	verhouding tussen aanbod en voorraad in percentages.
Leegstand	betreft aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet meer in gebruik waren. Leegstand wordt voor kantoren uitgedrukt in percentages van de kantorenvorraad.
Plancapaciteit	betreft plannen voor kantoorlocaties en bedrijventerrein. Onderscheid kan worden gemaakt naar 'harde' plannen (opgenomen in bestemmingsplannen) en 'zachte' plannen (nog niet opgenomen in bestemmingsplannen).

Figuur 2.2 Opname naar grootteklasse



Bron: Dynamis, 2013, bewerking Seinpost Adviesbureau.

Meer behoefte aan kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit

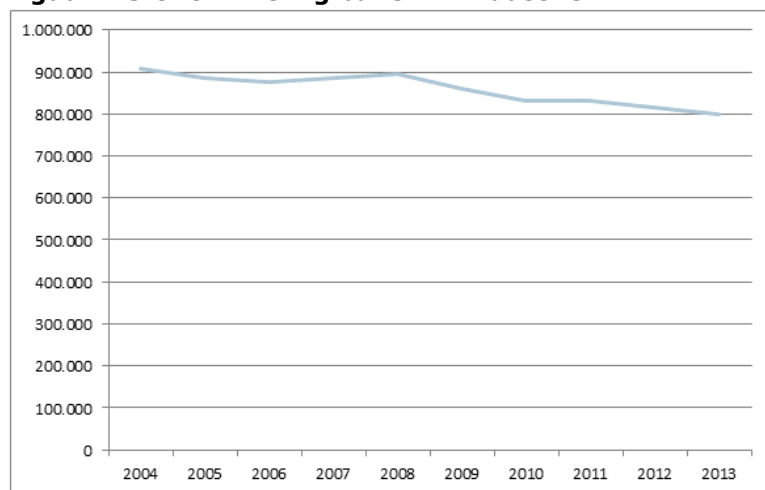
Door de toename van het aanbod en de grote leegstand van kantoren is de markt verandert van een aanbieders- naar een vraagmarkt. Gebruikers stellen hogere eisen aan kantoren qua bereikbaarheid, zowel per auto als openbaar vervoer, en parkeergelegenheid. Maar ook de aantrekkelijkheid/uitstraling van een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

2.4 Bedrijventerreinen

Banen in de industrie lopen terug

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

Figuur 2.3 Ontwikkeling banen in industrie



Bron: LISA, bewerking Seinpost Adviesbureau BV.

Aanbod bedrijventerreinen

In vergelijking met de kantorenmarkt zien we op de markt van bedrijventerreinen meer eigenaar/gebruikers. Het eigendom is vaak versnipperd en de panden zijn veelal op maat ontwikkeld voor de specifieke gebruiker. De totale voorraad bedrijventerreinen bedraagt 52.690 ha. Het aanbod bedrijfsruimten in 2013 is ten opzichte van 2012 gestegen met 2,8% tot 9,5 miljoen m². De huidige aanbod-voorraadratio is 3,6%⁶. De jaarlijkse uitgifte van bedrijventerreinen laat sinds 2007 een dalende trend zien en de huurprijzen lopen terug. De gemiddelde huurprijs bedraagt 44 per m²/jaar⁷.

Verkantoring

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

Thematische ontwikkeling

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

Publiekgerichte voorzieningen

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

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

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

2.5 Economische ontwikkeling Leusden

Economische dynamiek en diversiteit

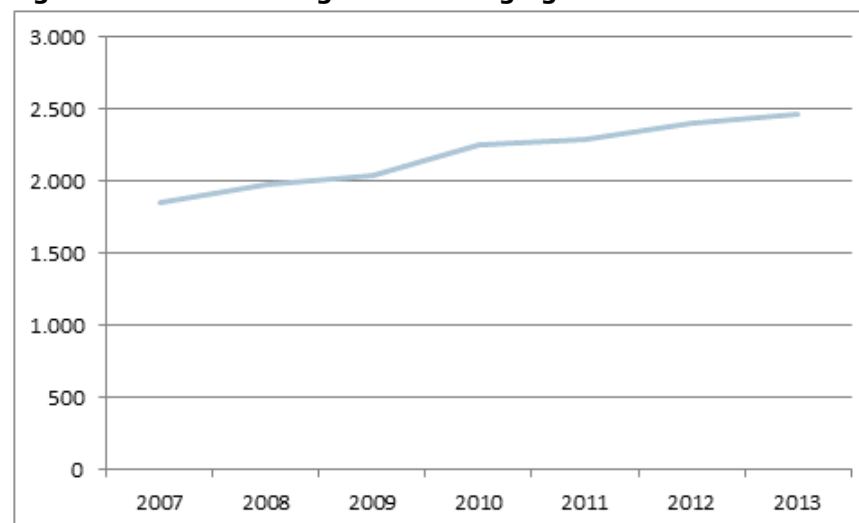
Aantal werkzame personen

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

Aantal vestigingen

- In de gemeente Leusden zijn circa 2.600 bedrijven gevestigd⁸. De totale regio Amersfoort telt circa 26.050 vestigingen⁹. Dat betekent dat in Leusden circa 10% van het aantal vestigingen in de regio te vinden is.
- Het aantal bedrijfsvestigingen in Leusden is, vooral door het groeiend aantal zzp-ers, toegenomen in de afgelopen 5 jaar met 19% (LISA), zie figuur 2.4.

Figuur 2.4 Ontwikkeling aantal vestigingen Leusden



Bron: LISA, 2013.

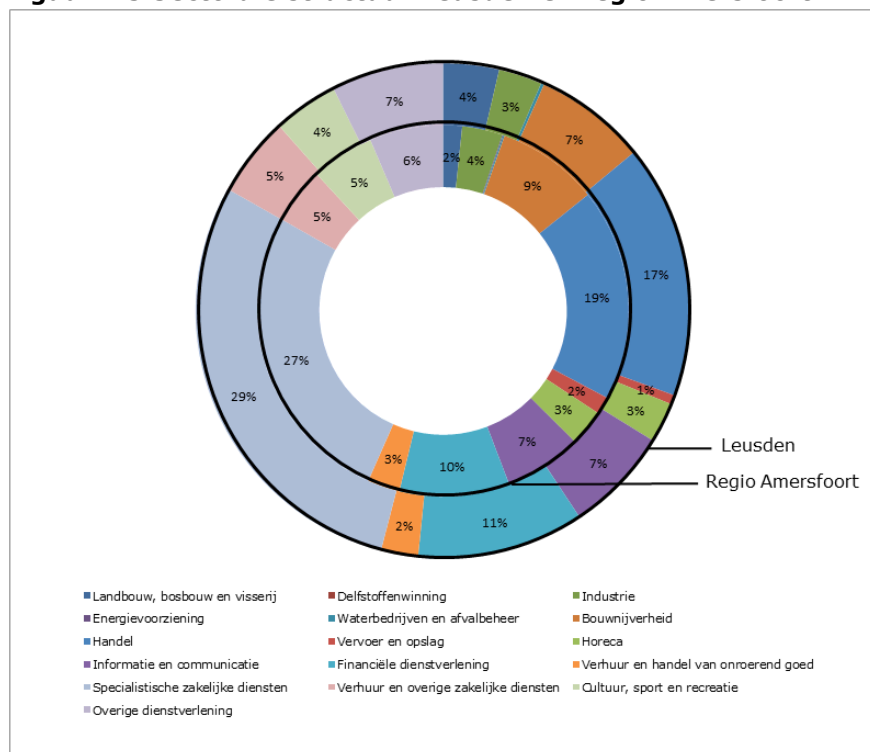
- De sectorale structuur van Leusden komt sterk overeen met die in de totale regio Amersfoort. Handel, specialistische zakelijke dienstverlening en financiële dienstverlening domineren de sectorale structuur¹⁰. In vergelijking met de regio Amersfoort zijn de sectoren bouwnijverheid en handel licht ondervertegenwoordigd en specialistisch zakelijke dienstverlening licht oververtegenwoordigd, zie figuur 2.4.

⁸ LISA, 2013.

⁹ LISA, 2013.

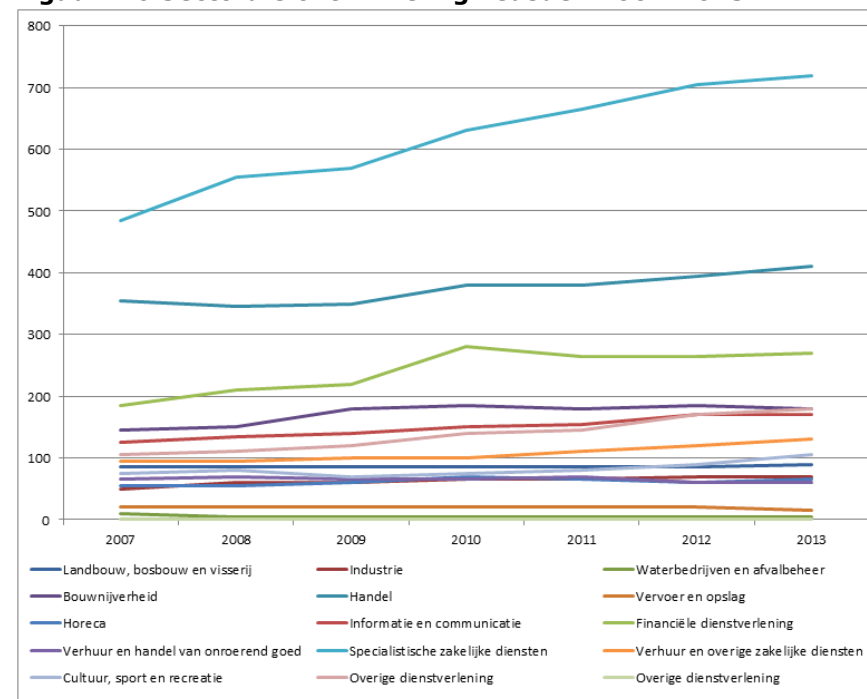
¹⁰ Definities en categorieën per sector zijn opgenomen in bijlage 2. De categorieën onderwijs en zorg zijn niet opgenomen in dit overzicht in verband met het ontbreken van deze gegevens in CBS Statline.

Figuur 2.5 Sectorale structuur Leusden en regio Amersfoort



Bron: CBS Statline, 2013.

Figuur 2.6 Sectorale ontwikkeling Leusden 2007-2013



Bron: CBS Statline, 2013

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

Aantal oprichtingen/starters¹¹

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

Tabel 2.1 Aantal nieuwe vestigingen gemeente Leusden			
	2006	2013	Vershil
<i>Landbouw en visserij</i>	5	8	3
<i>Industrie</i>	10	9	-1
<i>Bouw</i>	23	22	-1
<i>Groothandel</i>	18	19	1
<i>Detailhandel</i>	25	38	13
<i>Horeca</i>	8	10	2
<i>Vervoer</i>	2	14	12
<i>Financiën</i>	4	6	2
<i>Adviesdiensten</i>	64	81	17
<i>Facilitaire diensten</i>	35	57	22
<i>Persoonlijke diensten</i>	24	57	33
<i>Algemene diensten</i>	27	83	56
<i>Zakelijk beheer</i>	37	80	43
Totaal	282	484	202

Bron: Kamer van Koophandel

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

Hieruit blijkt:

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

Aantal opheffingen¹²

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

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

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

Tabel 2.2 Aantal opheffingen in gemeente Leusden¹³			
	2006	2013	Vershil
<i>Landbouw en visserij</i>	2	4	2
<i>Industrie</i>	4	12	8
<i>Bouw</i>	6	13	7
<i>Groothandel</i>	14	15	1
<i>Detailhandel</i>	17	25	8
<i>Horeca</i>	5	8	3
<i>Vervoer</i>	2	1	-1
<i>Financiën</i>	5	7	2
<i>Adviesdiensten</i>	21	61	40
<i>Facilitaire diensten</i>	9	44	35
<i>Persoonlijke diensten</i>	14	25	11
<i>Algemene diensten</i>	9	24	15
<i>Zakelijk beheer</i>	9	29	20
Totaal	117	268	151

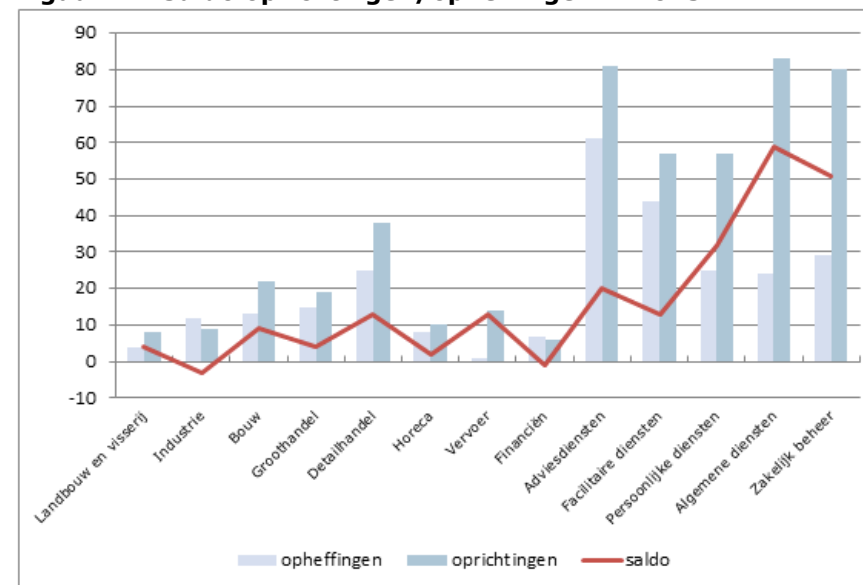
Bron: Kamer van koophandel

Saldo oprichtingen/opheffingen

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

algemene diensten, zakelijk beheer en persoonlijke diensten.

Figuur 2.7 Saldo oprichtingen/opheffingen in 2013



Bron: Kamer van Koophandel, bewerking Seinpost Adviesbureau

Migratiesaldo

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

¹³ Aantal opheffingen algemeen en aantal faillissementen

Balans wonen- werken

Banenindex

De banenindex geeft de verhouding weer tussen het totaal aantal werkzame personen (fulltime en parttime banen) en de potentiële beroepsbevolking (aantal 15-64 jarigen). In de afgelopen vijf jaar is de banenindex in Leusden vrij stabiel gebleven. Een banenindex van 74% geeft aan dat voor 74% van de inwoners van de gemeente Leusden een baan beschikbaar is binnen de gemeentegrenzen¹⁴.

Tabel 2.3 Ontwikkeling banenindex Leusden

	Potentielle beroepsbevolking ¹⁵	Aantal banen ¹⁶	Banenindex
2009	19.076	14.460	76%
2010	19.085	14.180	74%
2011	18.800	13.910	74%
2012	18.803	13.890	74%
2013	18.649	13.830	74%

Werkgelegenheid

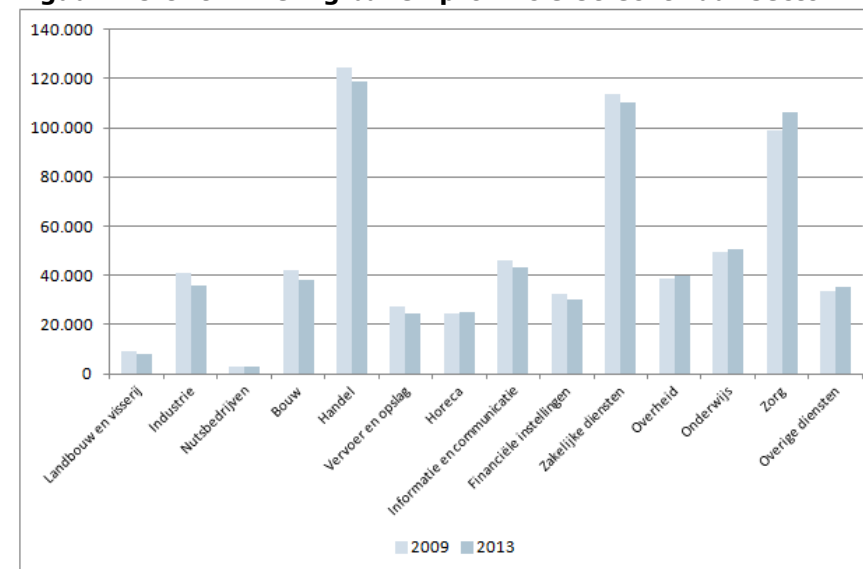
De werkgelegenheid in de provincie Utrecht is in de periode 2009 - 2013 in absolute aantallen het sterkst afgenomen in de handel, industrie, bouw en zakelijke dienstverlening. Groeisectoren in de provincie zijn zorg, overige dienstverlening, overheid en onderwijs.

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

¹⁵ CBS Statline

¹⁶ LISA

Figuur 2.8 Ontwikkeling banen provincie Utrecht naar sector



Bron: LISA

Uitgaande (pendel)

Over Leusden zijn geen pendelcijfers bekend. In Amersfoort werkt slechts 45% in de eigen gemeente en bijna 14% in de eigen regio¹⁷. De verwachting is dat in Leusden, gelet op het aantal banen en de kenmerken van de beroepsbevolking, de cijfers vergelijkbaar zijn met Amersfoort. Dit betekent dat een groot deel van de Leusdenaren niet in de eigen gemeente werkzaam is.

Werkloosheid

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

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

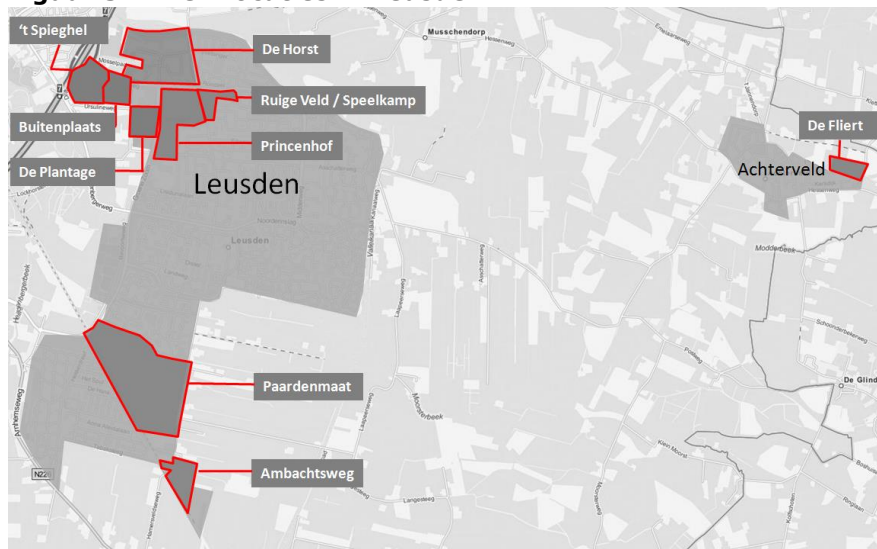
bijstandswet (ABW) en de Wet werk en bijstand (WWB) weergegeven. Hieruit blijkt dat het aantal inwoners dat een uitkering ontvangt sterk is toegenomen in de periode 2009 – 2012.

Tabel 2.4 Uitkeringen Leusden			
	WW	ABW/WWB	Totaal
<i>2009</i>	270	130	400
<i>2010</i>	380	130	510
<i>2011</i>	370	Nb	Nb
<i>2012</i>	450	250	700

Bron: CBS Statline

3 Huidige staat van de werklocaties

Figuur 3.1 Werklocaties in Leusden



Bron: Seinpost Adviesbureau

3.1 Algemeen

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

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

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

Tabel 3.1 Ontwikkeling aantal arbeidsplaatsen 2008-2013

	Absoluut	Relatief
<i>De Horst</i>	-956	-29%
<i>Princenhof</i>	-167	-13%
<i>Paardenmaat</i>	35	2%
<i>Ambachtsweg</i>	15	4%
<i>Ruigeveld/Speelkamp</i>	-419	-50%
<i>'t Spiegel</i>	0	0%
<i>De Fliert</i>	-14	-15%
Totaal	-1.542	-20%

3.2 De Horst

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

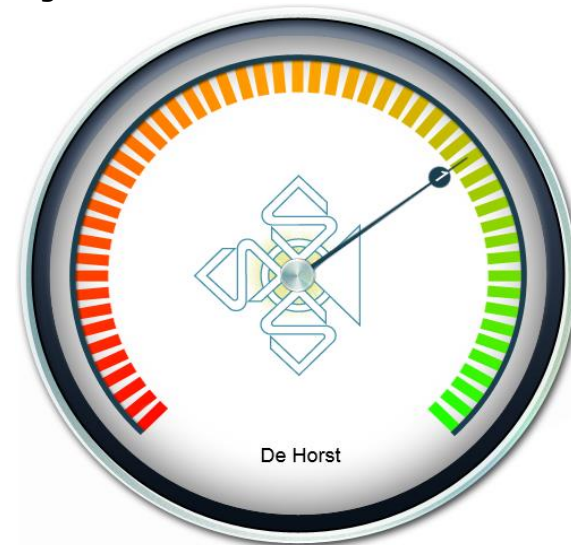
Het terrein heeft een ruime opzet en kenmerkt zich ondanks de grootschalige kantoren die hier gevestigd zijn, door de menselijke maat. De kwaliteit van de openbare ruimte is gemiddeld tot bovengemiddeld en de panden op het terrein zijn veelal modern en goed onderhouden. De Horst heeft echter geen onderscheidende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

Figuur 3.2 De Horst



De totale voorraad op De Horst is 77.305 m² vvo (Stec groep, 2012). Op peildatum december 2013 is het aanbod kantoren 17.192 m² vvo¹⁸. De leegstand op De Horst is daarmee ruim 22% en ligt ruim boven het Nederlands gemiddelde van 16,8% (Nederland compleet, DTZ Zadelhoff, januari 2014). De huurprijzen van het beschikbare aanbod variëren van € 90 tot €140 /m² vvo (Funda).

Figuur 3.3 Barometer: De Horst functioneert redelijk tot goed



Ontwikkeling 2008-2013

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

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

gedaald, namelijk met 29%.

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

3.3 Princenhof

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

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

De totale voorraad aan kantoren is op dit terrein 44.170 m² BVO. Het totale aanbod aan (kantoor)panden op peildatum december 2013 is circa 10.656 m² vvo¹⁹. Het leegstandspercentage bedraagt daarmee 24%.

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

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

Ontwikkeling 2008-2013

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

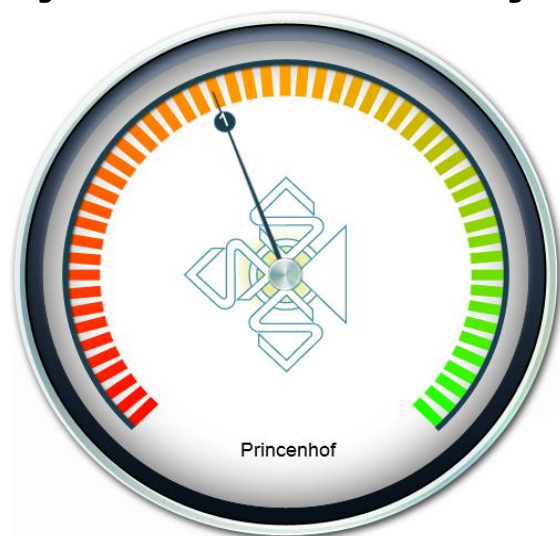
Figuur 3.4 Princenhof



3.4 Paardenmaat

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

Figuur 3.5 Barometer: Princenhof in gevarezone



Figuur 3.6 Paardenmaat



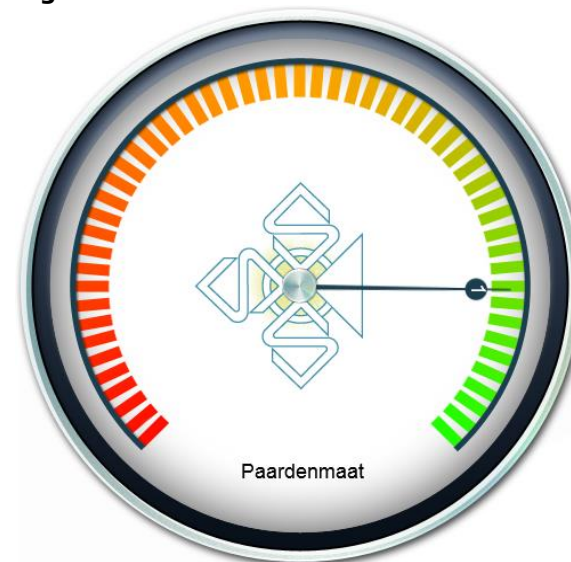
bedrijvigheid is beperkt, mede door de terreinomheining van PON. In totaal werken er ruim 1.500 mensen op Paardenmaat.

Paardenmaat is toegankelijk via de doorgaande weg Zuiderinslag. De autobereikbaarheid is voldoende, evenals de bereikbaarheid per openbaar vervoer. Parkeervoorzieningen zijn op eigen kavel

gerealiseerd. De kwaliteit van het vastgoed is gemiddeld en de openbare ruimte is van matige kwaliteit. De huidige indeling van het openbare gebied is onlogisch. Het terrein oogt op delen wat verouderd en het gevaar voor verpaupering dreigt.

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

Figuur 3.7 Barometer: Paardenmaat staat er goed voor



Ontwikkeling 2008-2013

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

3.5 Ambachtsweg

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

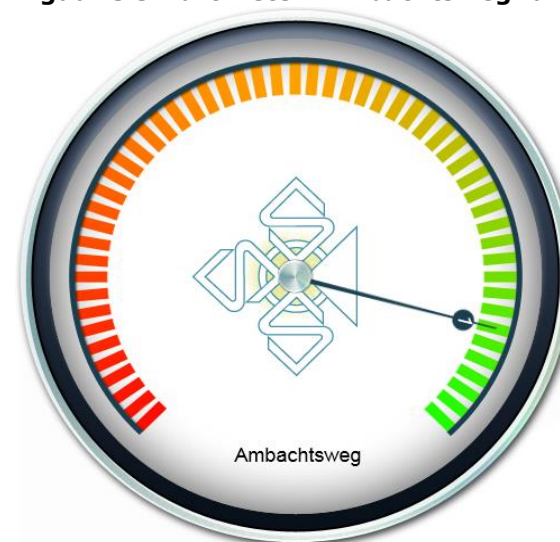
Ambachtsweg is bereikbaar via de Hamersveldsweg, die de kern Leusden verbindt met de N226. De ontsluiting en zichtbaarheid van het terrein (de entree) zijn belangrijke aandachtspunten. De kwaliteit van de openbare ruimte en het vastgoed is gemiddeld. Er zijn diverse moderne nieuwe panden, maar daarnaast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

Figuur 3.8 Ambachtsweg



Het terrein functioneert goed en de leegstand is zeer beperkt. Er is 900 m² vvo beschikbaar²⁰ (peildatum december 2013). De huurprijzen van het beschikbare aanbod lopen uiteen van € 80 tot € 160 /m² vvo (Funda, december 2013).

Figuur 3.9 Barometer: Ambachtsweg functioneert goed



Ontwikkeling 2008-2013

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

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

3.6 Ruige Veld/Speelkamp

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

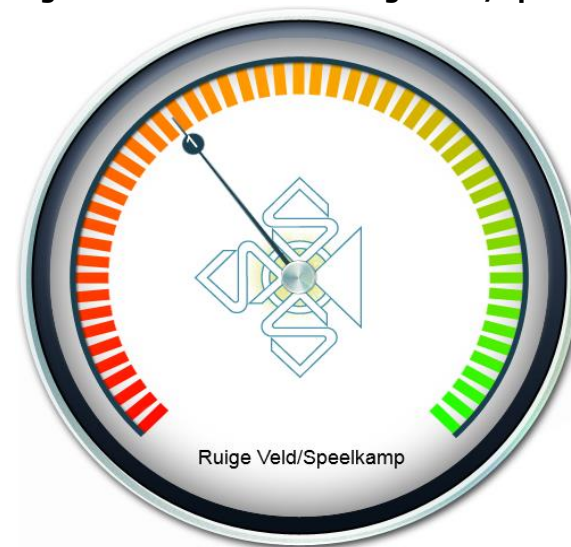
Ruige Veld / Speelkamp heeft door haar ligging in een woonwijk met de achterzijde richting de Randweg voor bedrijvigheid een gesloten en minder aantrekkelijke uitstraling. De kwaliteit van de openbare ruimte en het vastgoed is gemiddeld. Het vastgoed oogt wat verouderd, maar is goed onderhouden. Parkeren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

Figuur 3.10 Ruige Veld / Speelkamp



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

Figuur 3.11 Barometer: Ruige Veld/Speelkamp in gevarenzone



Ontwikkeling 2008 – 2013

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

3.7 't Spieghele

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

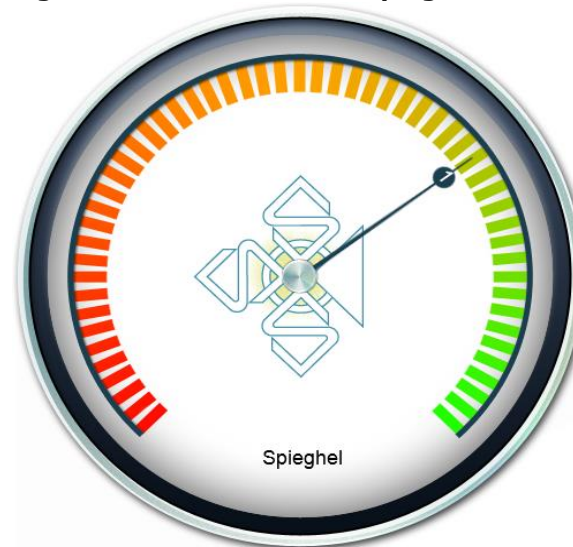
Door haar ligging direct bij de afslag van de A28 heeft 't Spieghele een belangrijke entreefunctie voor Leusden en kenmerkt het zich door een goede autobereikbaarheid. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is voldoende. Bij entree van het terrein is een carpoolplaats met parkeergelegenheid en een bushalte.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

Figuur 3.12 't Spieghele



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

Figuur 3.13 Barometer: 't Spieghele functioneert naar behoren



Ontwikkeling 2008-2013

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

3.8 De Fliert

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

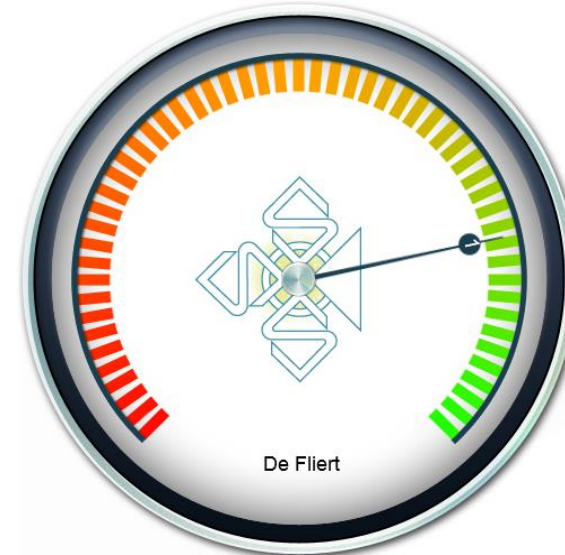
Op de Fliert zijn vooral veel Achterveldse ondernemers, waaronder veel kleinschalige maakindustrie en autobedrijven, te vinden. Het terrein karakteriseert zich dan ook door haar lokale/dorpse karakter. De uitstraling is gemiddeld tot beneden gemiddeld. Vooral de diverse auto's die langs de straatzijde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

Figuur 3.14 De Fliert



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

Figuur 3.15 Barometer: De Fliert functioneert goed



Ontwikkeling 2008-2013

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

3.9 Verspreide kantoorlocaties in Leusden

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

Kantoren boven De Hamershof

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

Kantorenstrip Mulderij

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

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

Landgoed Leusderend

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

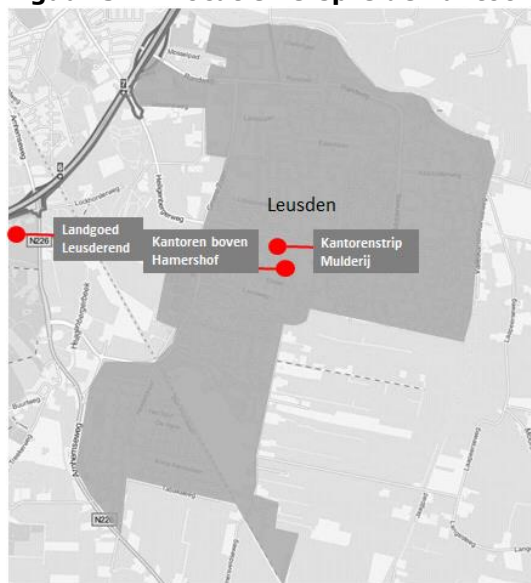
Het vastgoed is relatief nieuw en bevindt zich in goede staat. De parkachtige uitstraling wordt versterkt door de bosrijke omgeving. De autobereikbaarheid, inclusief het parkeren, van deze locatie is goed, zeker nadat recentelijk de ontsluiting naar de A-28 is verbeterd. Naar verwachting doet binnenkort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

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

Figuur 3.16 De Hamershof en Mulderij



Figuur 3.17 Locatie verspreide kantoorlocaties



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

3.10 De Buitenplaats

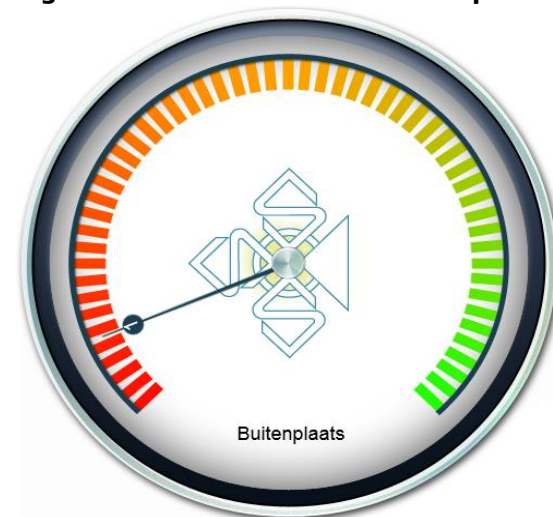
Ten oosten van de bestaande werklocatie 't Spieghel ligt de ontwikkellocatie De Buitenplaats. Het bruto-oppervlakte van het terrein is 5,0 hectare. Het uitgeefbaar oppervlak bedraagt 3 hectare. De locatie wordt ontsloten via de Randweg en is goed bereikbaar vanaf de A28. Het programma voor De Buitenplaats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

Figuur 3.18 De Buitenplaats



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

Figuur 3.19 Barometer: De Buitenplaats is weinig kansrijk



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

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

3.11 De Plantage

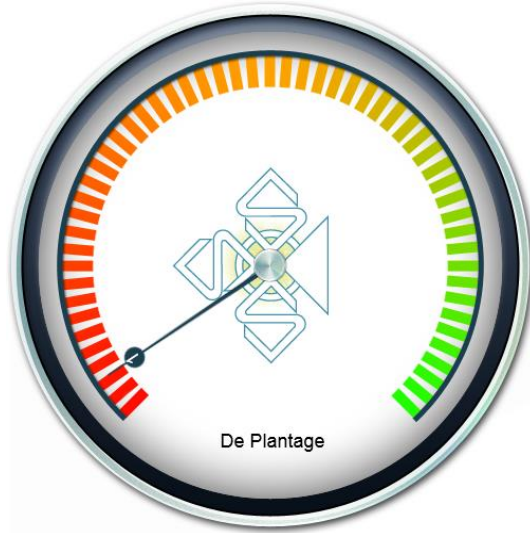
De ontwikkellocatie De Plantage ligt ten zuidoosten van De Buitenplaats, tegenover de entree van bedrijventerrein Princenhof. Het bruto-oppervlak is 6,5 hectare, waarvan 5,0 hectare uitgeefbaar is. Het programma van De Plantage bestaat uit zeven kavels van in totaal circa 8.200 m² BVO voor (kleinschalige) kantoren. Daarnaast is circa 2,6 hectare bestemd als bedrijventerrein. Dit bestaat uit veertien kavels van in totaal ruim 2,1 hectare voor bedrijfsruimten en 0,5 hectare aan (totaal vier) woonwerkkavels. De ontwikkeling van De Plantage is niet in handen van de gemeente, maar van een marktpartij. Het terrein is bouwrijp en op peildatum december 2013 zijn twee kantoorkavels verkocht en is er een optie op drie bedrijfskavels (www.deplantage.nu).

Figuur 3.20 De Plantage



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

Figuur 3.21 Barometer: De Plantage is weinig kansrijk



4 Marktanalyse

4.1 Marktanalyse in een regionale context

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

4.2 Aanbodzijde

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

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

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

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

De leegstaande bedrijfsruimten in Leusden zijn beperkt. Op de bestaande bedrijventerreinen staat in totaal circa 5.000 m² bedrijfsruimte leeg.

Voorraad, plancapaciteit aan kantorenlocaties en leegstand kantoorruimten

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

De totale voorraad kantoorruimten op De Horst, Ruige Veld/Speelkamp en Princenhof is circa 134.000 m² BVO. Een totaalbeeld van de kantorenvorraad kan niet worden gegeven omdat de voorraad van de verspreid gelegen (kleinere) locaties niet geheel bekend zijn.

De plancapaciteit aan kantoren bedraagt zo'n 50.000 m² op Princenhof²², zo'n 13.000 m² op Buitenplaats en op De Plantage circa 8.200 m². In totaal een planvolume van ruim 70.000 m² BVO.

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

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

²³ NVM Business, persbericht, februari 2014.

4.3 Vraagzijde

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

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

Opname kantoren

De opnamecijfers van kantoren in Leusden zijn slechts beschikbaar voor een beperkt aantal jaren²⁴. De opname van kantoren in Leusden bedroeg in 2011 circa 11.200 m2 BVO en in 2012 1.700 m2 BVO. Door de vestiging van Achmea in Leusden (opname van ruim 8.500 m2 BVO) zal in 2013 dit cijfer positief worden beïnvloed. De gemiddelde opname over een langere periode bevindt zich naar verwachting op een lager niveau, mede doordat de vraag door de vergrijzing en ontgroening zal afnemen. Een jaarlijks opnamecijfer van 1.500 – 2.500 m2 BVO tot 2030 lijkt op basis van de beschikbare informatie reëel. Hierbij is van belang dat een substantieel deel van dit oppervlak zal worden

opgenomen door 'verplaatsters' binnen Leusden. Deze laten kantoorruimte achter.

De vraag naar extra kantoorruimte (uitbreidingsbehoefte gevestigde bedrijven en vraag van nieuwe vestigers) tot 2030 zal zich naar verwachting bevinden tussen 12.000 – 20.000 m2 BVO.

Uitgifte bedrijventerreinen

In de periode 2003-2012 is in de regio Amersfoort in totaal 50,1 hectare aan bedrijventerrein uitgegeven, gemiddeld ongeveer 5 hectare per jaar. Er is sprake van een 'opleving' in 2012 met een uitgifte van 9,5 hectare, bijna volledig in de gemeente Amersfoort.

In Leusden is de uitgifte van bedrijventerrein beperkt gebleven. In de periode 2003-2013 is in totaal 2,2 hectare uitgegeven, dit komt overeen met een jaarlijks gemiddelde van 0,2 hectare. In 2012 werd 0,3 hectare uitgegeven. De jaren ervoor werd geen nieuw terrein uitgegeven. Aan de hand hiervan, de ontwikkelingen in de beroepsbevolking en de algemene economische ontwikkeling lijkt een ruimtebehoefte van circa 5,0 – 8,0 hectare tot 2030 een reëel uitgangspunt.

Economische ontwikkeling

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

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

²⁴ DTZ Zadelhoff, Nederland compleet, januari 2014.

²⁵ Kantorenmarkt NoordWest-Nederland, FGH, juli 2013.

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

Kwalitatieve vraag

In de regio Amersfoort is een aantal kansrijke clusters en focusgebieden te onderscheiden volgens de rapportage Vitale bedrijvensclusters in de regio Amersfoort, Universiteit Utrecht/Erasmus Universiteit Rotterdam, juli 2012²⁶. Te weten:

Tabel 4.1 Kansrijke clusters en focusgebieden	
Cluster	Focusgebied
<i>Bouw</i>	Civiele techniek, ontwerp, installatie (Intergamma, Modiform)
<i>Logistiek</i>	Warehousing, Logistieke diensten (PON, Sports Business Center)
<i>Knowledge intensive business Service (KIBS)</i>	Managementadvies, organisatieadvies (Talent & Pro Nederland, VODW)
<i>Voedsel</i>	Verwerkende industrie, groothandel (Keurslagers)
<i>Zorg</i>	Leveranciers van zorgdiensten (Psychogeriatrisch Zorgcentrum Lisidunahof, VCM Medical, Achmea)
<i>ICT</i>	Leveranciers van ICT-diensten (AFAS Software, Centric)

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

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

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

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

Figuur 1: innovatieve vitaliteit

Het toenemend belang van clusters voor de economische groei komt ook tot uiting in het begrip innovatieve vitaliteit. Hoe meer variatie aan gerelateerde bedrijvigheid, hoe meer potentiële bronnen van bruikbare kennis in de regio aanwezig zijn, hoe meer uitwisseling van kennis plaatsvindt, hoe meer innovaties tot stand komen en hoe sterker de economische groei. Sommige bedrijven innoveren 'stand alone', maar vaak gebeurt het in samenwerking met anderen. Of bedrijven op het gebied van kennis en innovatie samenwerken wordt vooral bepaald door de complementariteit van kennis. Bedrijven en instellingen moeten elkaar iets nieuws te vertellen hebben en tegelijkertijd elkaar toch goed kunnen gebruiken. Voor de vitaliteit is het vooral van belang dat er voldoende complementaire bedrijven en instellingen zijn.

4.4 De veerkracht van Leusden

De regio kent verschillende, aan elkaar gerelateerde activiteiten, waardoor het voor werknemers mogelijk is om in elders in de gemeenten of regio werk te vinden. Dit betekent dat de gemeente vanuit het perspectief van arbeidsmobiliteit veerkrachtig is. De gemeente Leusden staat zelfs in de top tien van meest veerkrachtige gemeenten²⁷. Leusden (en de regio) profiteert zowel van de centrale ligging als van de specialisatie van de regionale economie in de

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

diensten. De specialisatie in de diensten is gunstig, omdat deze sectoren niet alleen onderling sterk zijn gerelateerd maar ook zijn gerelateerd aan veel andere sectoren. Naar de toekomst betekent dit dat Leusden relatief sterk zal profiteren van economisch herstel.

4.5 Toekomstige ruimtevraag

Voor bedrijventerreinen is de verwachting dat de vraag tussen de 5,0 tot 8,0 hectare netto zal bedragen in de periode tot 2030. Sinds 2010 is de economische situatie niet verbeterd blijkt uit de cijfers. De huidige leegstand laat zien dat Leusden nog niet optimaal economisch functioneert. Dit blijkt ook uit de gesprekken met ondernemers. Het gaat niet slecht, maar ondernemers gaan bijvoorbeeld zeer terughoudend om met investeringen gericht op uitbreidingen. Daarentegen geldt dat het economisch perspectief voor Leusden en de regio Amersfoort niet ongunstig is. Er zijn kansrijke clusters van bedrijvigheid, het gebied is veerkrachtig en de centrale ligging en omgevingsklimaat zijn onderscheidend. De regio presteert ten opzichte van andere regio's bovengemiddeld²⁸.

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

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

²⁸ Economische toplocaties 2012, Bureau Louter, 2012.

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

5 Confrontatie beleid en praktijk

5.1 Beleidskader

Regionaal beleid

Provinciaal ruimtelijke structuurvisie 2013-2028

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

Utrechtse Provinciale kantorenmarkt in balans: naar een kantorenstrategie, 2012

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

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

Convenant bedrijventerreinen regio Amersfoort 2011-2030

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

Lokaal beleid

Woonvisie 2012-2022

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

Detailhandelsstructuurvisie, 2007

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

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

5.2 Ondernemers en eigenaren aan het woord

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 Ambitie en scenario's

6.1 Ambitie

Voldoende ruimte om te ondernemen

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

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

Voldoende banen

Leusden stelt zich tot doel voldoende – kwantitatief (aantal) en kwalitatief (opleidingsniveau) - banen te hebben voor haar inwoners. Op regionaal niveau is de ambitie om op elke 100 personen van de potentiële beroepsbevolking circa 73 banen beschikbaar te hebben

(banenindex²⁹ = 73%). In de regio Amersfoort bedraagt de banenindex momenteel 65%. Men streeft in de stad Amersfoort naar een banenindex van 90% (nu 72%) in 2030³⁰.

In Leusden zijn momenteel 13.830 arbeidsplaatsen³¹. De potentiële beroepsbevolking bedraagt 18.649³². De banenindex komt daarmee op 74%. In forensengemeenten ligt deze verhouding op circa 65 - 70%, voor groeikernen op ruim 80% en voor grote steden op ruime 120%. Het Nederlands gemiddelde bedraagt 73%. Leusden heeft derhalve een redelijk sterke werkgelegenheidsfunctie. Dit betekent niet dat voor iedere Leusdenaar die zich actief op de arbeidsmarkt aanbiedt, een baan beschikbaar is. Dit is gelet op het regionale functioneren van de arbeidsmarkt ook niet nodig. Naar verwachting blijft de beroepsbevolking redelijk stabiel³³. Tegenover een relatief hoge grijze druk (inwoners vanaf 65 jaar) kan een hoge groene druk (inwoners tot 19 jaar) worden geplaatst.

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

²⁹ Aantal banen ten opzichte van de potentiële beroepsbevolking.

³⁰ Een vitale stad in een complete regio, commissie Van Ek, januari 2009.

³¹ LISA, 2013.

³² CBS Statline, 2103, bewerking Seinpost Adviesbureau.

³³ PBL/CBS regionale bevolkingsprognose 2013 – 2040.

werklocaties is nodig.

Het opleidingsniveau in Leusden is hoog³⁴. Maar liefst 44% van de hoofdkostwinners heeft minimaal een hogere beroepsopleiding (respectievelijk in Amersfoort en Nederland is dit 38% en 33%). Gelet op de economische structuur van Leusden is het merendeel van de werkgelegenheid bestemd voor middelbaar- en hogeropgeleiden. Ook hier moet de kanttekening worden gemaakt dat juist mensen met een hogere opleiding 'mobiel' zijn dan mensen met een lagere opleiding. Veel Leusdenaren werken dan ook buiten Leusden, waarvan een aanzienlijk deel zelfs buiten de Amersfoortse regio.

Het aantal lager opgeleiden is in Leusden aanzienlijk lager, maar bedraagt nog altijd 23% (in Amersfoort 28% en in Nederland 32%). Leusden moet voldoende passende banen hebben, ook voor haar lager en middelbaar opgeleide inwoners. De regio Amersfoort blijkt echter goed in staat om mensen die werkloos worden weer relatief eenvoudig aan het werk te krijgen³⁵. Er is in de regio veel 'gerelateerde' werkgelegenheid (werk sluit aan op vaardigheden van werkzoekenden). Bovendien zijn de pendelmogelijkheden in de regio en naar omliggende regio's relatief goed. Dit betekent dat vanuit dit oogpunt Leusden ook niet per se werkgelegenheid voor lager opgeleiden hoeft te stimuleren.

Herkenbare positie in de regio

De regio Amersfoort heeft een divers samengestelde economie. De regio kent bovendien enkele specialisaties, ook ten opzichte van het landelijk gemiddelde³⁶. Er liggen voor de regio kansen om samen te werken met kansrijke clusters in de omliggende regio's, zoals met Foodvalley

(Wageningen), High Tech Systems (Utrecht) en Creatieve Industrie (Amsterdam-Hilversum-Utrecht). De belangrijkste uitdaging is echter dat de regio haar eigen vitaliteit ontwikkelt.

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

Passend bij het Leusdense karakter

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

Ambitie

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

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

³⁴ Leefatlas provincie Utrecht, 2013.

³⁵ Trends in de regionale economie, PBL, maart 2014.

³⁶ Vitale bedrijvenclusters in de regio Amersfoort, Universiteit Utrecht/Erasmus Universiteit Rotterdam, juli 2012.

6.2 Scenario's

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

- Uit de marktanalyse blijkt dat vooral de sectoren zorg, bouw, economische adviesdiensten en ICT een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de gewenste innovatiekracht en diversiteit van de economische structuur in Leusden.
- Er is een fors overaanbod aan kantoren en op termijn een (klein) tekort aan bedrijventerreinen.
- Voor de werklocaties die goed functioneren - De Horst, Paardenmaat, Ambachtsweg, De Fliert en 't Spieghel (lees Eurofleur en afvalstation) - is geen sprake van een transformatie- of herprofileringsopgave. Deze terreinen worden dan ook in de scenariostudie buiten beschouwing gelaten. Wel kennen deze terreinen beheer- en/of herontwikkelopgaven, die in de werkagenda's per terrein in het afsluitende hoofdstuk aan bod komen.
- Het zwaartepunt van de opgave ligt bij de vier terreinen die onder druk staan. Dit zijn de bestaande kantorenlocaties Princenhof en Ruige Veld / Speelkamp én de te ontwikkelen kantorenlocaties Buitenplaats en De Plantage;
- Princenhof en Ruigeveld / Speelkamp zijn door hun locatiekwaliteiten (grenzend aan woonwijken) geschikt om zich te ontwikkelen tot gemengde woon-werkgebieden. Beide terreinen bieden nu ook al ruimte aan niet-milieuhinderlijke bedrijven (milieucategorie 1 en 2). De maximale afstand tot wonen is 30 meter. Dit betekent evenwel dat voor milieuhinderlijke bedrijvigheid (milieucategorie 3 en hoger) op Princenhof en Ruigeveld / Speelkamp geen plek is.
- Op beide terreinen zal de economische functie blijven domineren. In dit verband is het wenselijk dat beide terreinen zich beter presenteren als werklocatie - door realisatie van een sterke wand -

richting de Randweg en Groene Zoom (de hoofdontsluitingsroutes). De AFAS-locatie speelt in deze een cruciale rol en blijft haar kantoorfunctie behouden.

De (voorheen) AZC-locatie krijgt daarentegen een andere functie. De kantoorfunctie (plancapaciteit van 15.000 m² BVO) wordt aan deze locatie onttrokken.

- Overeenkomstig het detailhandelsbeleid (en het ontbreken van detailhandelsconcentraties) is het niet wenselijk om op de betreffende werklocaties detailhandel zonder meer toe te staan. Wel wil het college van B&W ruimte bieden aan webwinkels en nieuwe vormen op dit gebied op de Leusdense werklocaties. Op korte termijn wordt het detailhandelsbeleid geactualiseerd.
- Voor wonen geldt dat geen grootschalige ontwikkelingen op de werklocaties wenselijk zijn op basis van de Woonvisie en het daaraan ten grondslag liggende woningbehoefteonderzoek. Voor de komende 10 jaar staan er voldoende woningbouwprojecten op stapel. Indien woningbouw wordt toegestaan op de werklocaties moet het gaan om kleinschalige woningprojecten voor specifieke doelgroepen.
- Wonen is kansrijk nabij een woonwijk, groenstructuur of waterwegen én werklocaties waarin bedrijven zijn gevestigd met een lage milieucategorie. Voorkomen moet worden dat wonen wordt gestimuleerd aan drukke ontsluitingswegen of midden op een werklocatie volledig omringd door bedrijvigheid.
- Princenhof en Ruigeveld Speelkamp worden deels begrensd door woonwijken. Ten zuid-oosten van Princenhof is een parkzone.
- Naast wonen zijn ook zorg en leisure goed passende functies in woon-werkgebieden. Deze functies sluiten goed aan op het bedrijvenprofiel op Princenhof en Ruigeveld / Speelkamp. In Princenhof zijn reeds diverse zorg-/maatschappelijke functies gevestigd, vooral nabij de Zwarteweg.
- De praktijk leert dat leisure de beoogde herprofilering van een bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied kan versnellen. Het betreft leisure die woningbouw niet onmogelijk maakt. Aan de vestiging zullen voorwaarden verbonden dienen te worden ten aanzien van parkeren (parkeertoets, parkeerbeleid) en

bereikbaarheid (bijvoorbeeld aanvullend of gemeenschappelijk vervoer).

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

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

Bestaande locaties:

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

Ontwikkellocaties:

- c. de beoogde kantoorontwikkeling gaat door
- d. de beoogde (kantoor)ontwikkeling gaat deels door (50% planvoorraad), het overige deel (50% grondoppervlak) wordt niet meer bebouwd
- e. de beoogde kantoorontwikkeling gaat niet door en wordt vervangen

³⁷ IJsbahn/sportcentrum, cultureel/educatief park, multifunctionele bioscoop, kinderspeelparadijs etc.

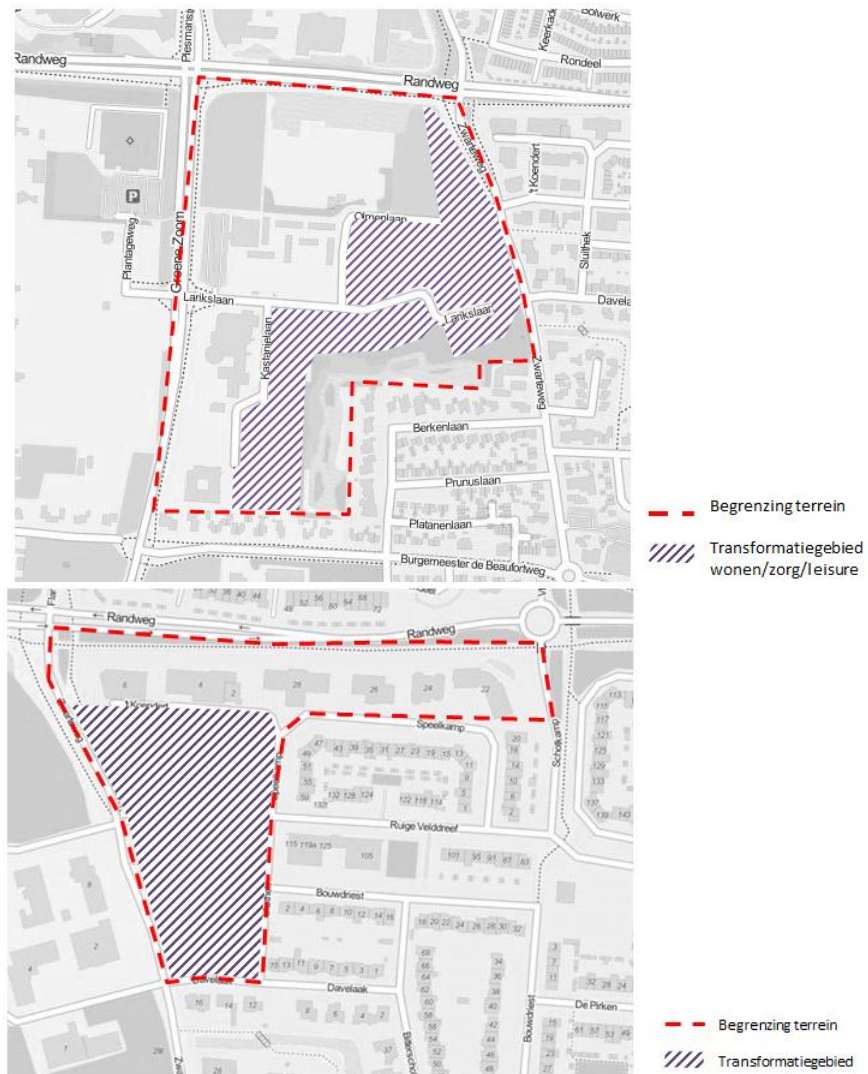
door andere bedrijvigheid. De Buitenplaats en De Plantage zullen ruimte bieden aan snelweg gerelateerde functies³⁸, leisure en de sectoren bouw, logistiek en handel. Gelet op de locatiekwaliteiten zal het accent bij de Buitenplaats naar verwachting komen te liggen op snelweg gerelateerde functies. Voor De Plantage lijken de sectoren bouw, logistiek en handel kansrijk(er).

- f. terreinen niet meer worden bebouwd, de plancapaciteit aan kantoren vervalt

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

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

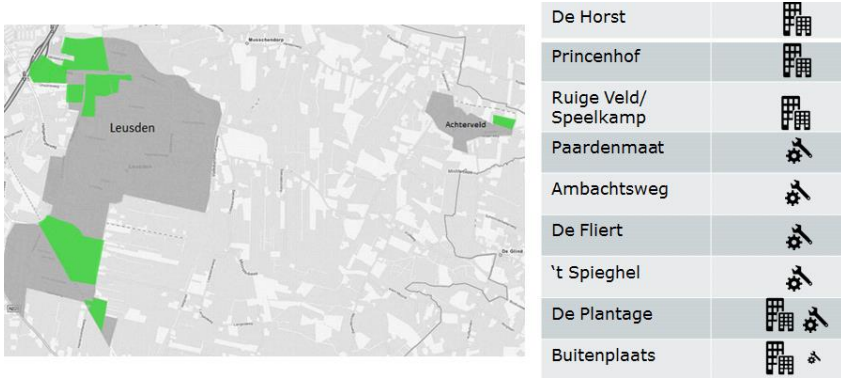
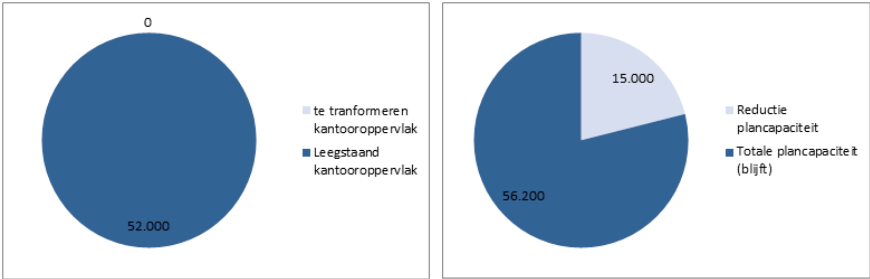
Figuur 6.1 Mogelijke transformatiegebieden Princenhof en Ruige Veld/ Speelkamp



Scenario 1

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

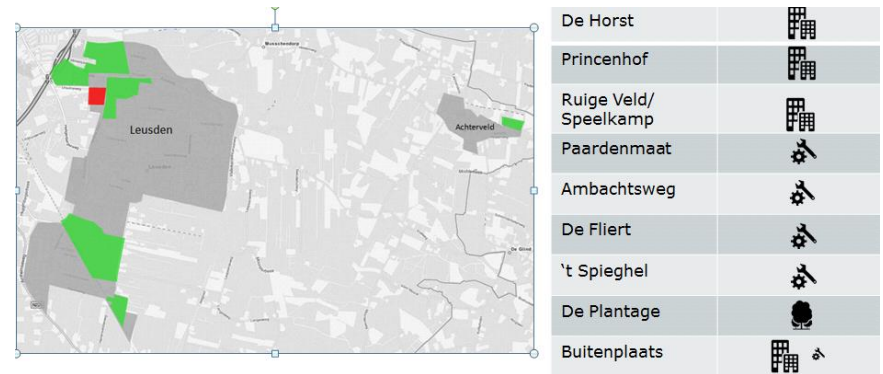
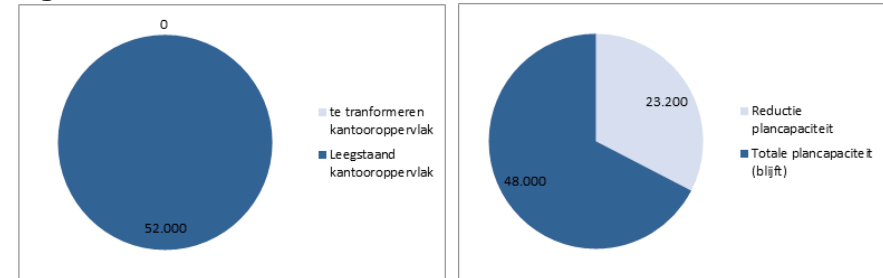
Figuur 6.2 Scenario 1



Scenario 2

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

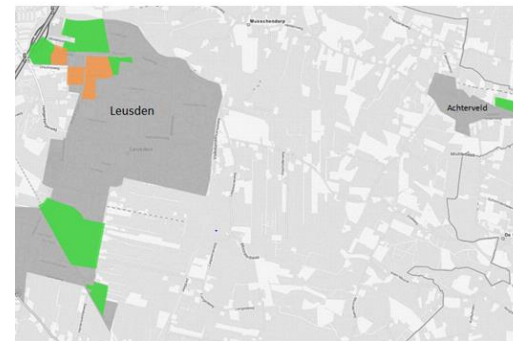
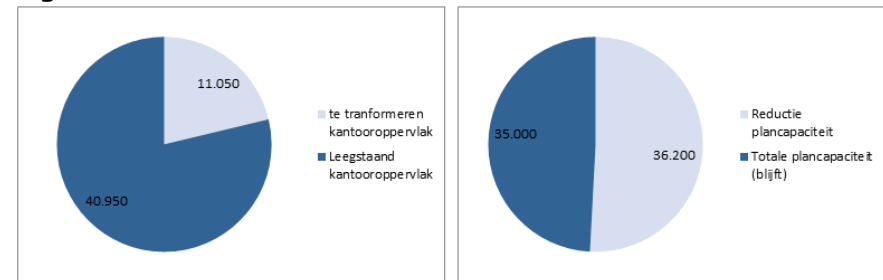
Figuur 6.3 Scenario 2



Scenario 3

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

Figuur 6.3 Scenario 3



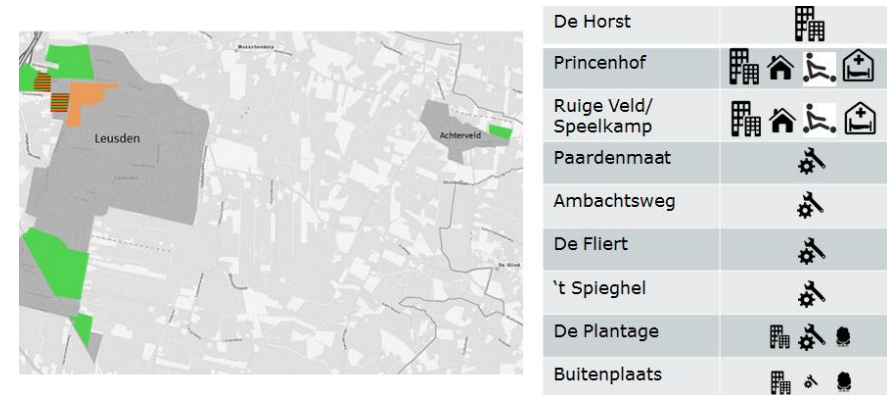
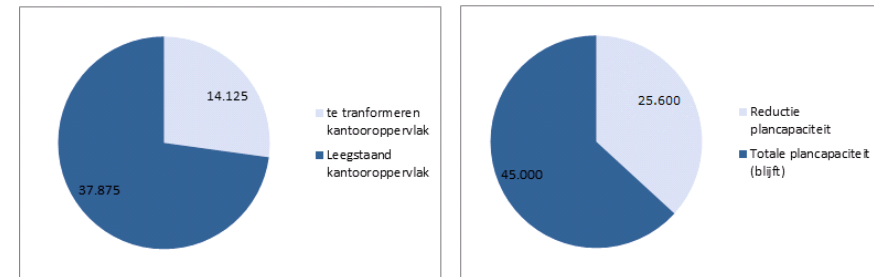
De Horst	
Princenhof	
Ruige Veld/ Speelkamp	
Paardenmaat	
Ambachtsweg	
De Fliert	
't Spieghele	
De Plantage	
Buitenplaats	



Scenario 4

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

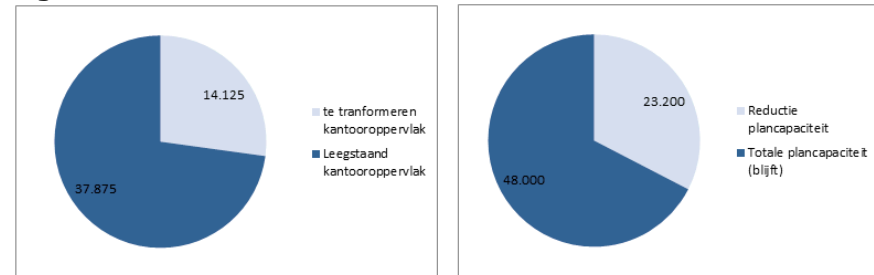
Figuur 6.4 Scenario 4



Scenario 5

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

Figuur 6.5 Scenario 5



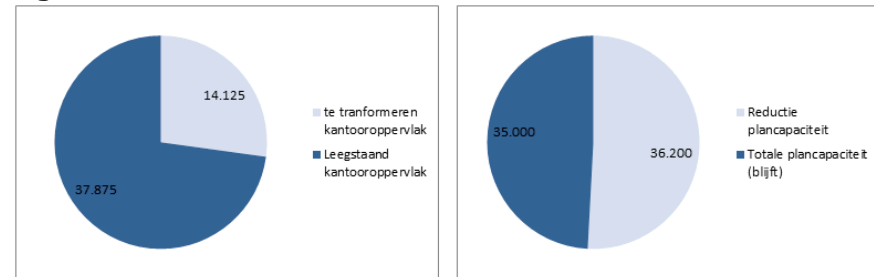
De Horst	
Princenhof	
Ruige Veld/ Speelkamp	
Paardenmaat	
Ambachtsweg	
De Fliert	
't Spieghele	
De Plantage	
Buitenplaats	



Scenario 6

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

Figuur 6.6 Scenario 6



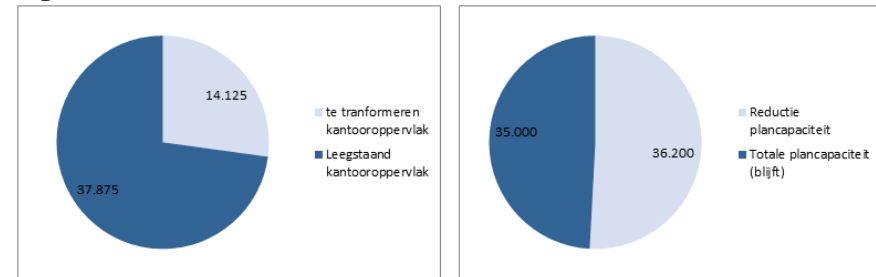
De Horst	
Princenhof	
Ruige Veld/Speelkamp	
Paardenmaat	
Ambachtsweg	
De Fliert	
't Spiegghel	
De Plantage	
Buitenplaats	



Scenario 7

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

Figuur 6.7 Scenario 7



De Horst	
Princenhof	
Ruige Veld/ Speelkamp	
Paardenmaat	
Ambachtsweg	
De Fliert	
't Spiegel	
De Plantage	
Buitenplaats	



6.3 Bepalen voorkeursscenario

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

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

7 Visie

7.1 Ambitie en uitgangspunten

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

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

7.2 Overwegingen

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

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

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

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

Figuur 7.2 Kernkwaliteiten Leusden



- De vraag naar kantoorruimte in de periode tot 2030 is becijferd op 12.000 tot 20.000 m² BVO. De leegstand en planvoorraad aan kantoren zijn met circa 120.000 m² BVO dermate hoog dat deze in kwantitatief opzicht meer dan toereikend is voor de periode tot 2030.
- Zoals gesteld krijgt de (voorheen) AZC-locatie een andere functie. Hierdoor wordt 15.000 m² BVO plancapaciteit aan kantoren onttrokken. Daarnaast is ruimte gevonden om op Princenhof nog eens 10.000 m² plancapaciteit aan kantoren te onttrekken. Het resterend kantooroppervlak (25.000 m²) zal voornamelijk worden gerealiseerd om te voorzien in actuele, concrete behoefte.

- Er is echter ook sprake van een kwalitatieve 'mismatch'. Indien er vraag naar kantoren is dan zijn dit vooral kleinere kantoorruimten, bij voorkeur met de mogelijkheid om de eigen identiteit te tonen. De leegstaande kantoorpanden zijn veelal middelgroot/groot.
- Aan bedrijventerreinen ontstaat een tekort. De vraag bedraagt tussen 5 – 8 hectare tot 2030. Momenteel staan nauwelijks bedrijfsruimten leeg en is er een plancapaciteit van nog geen 3 hectare.
- Er is in de regio met name een overaanbod aan eerste klas bedrijvenparken (hoge kantoorcomponent, categorie 1 t/m 3 bedrijvigheid). Aan werkterreinen (hogere milieucategorieën) is daarentegen een tekort.
- Gelet op de kernkwaliteiten van Leusden zijn werkterreinen minder geschikt. Dit geldt vanwege de lokale kantorenmarkt ook voor eerste klas bedrijvenparken. Gemengde bedrijventerreinen (functioneler dan bedrijvenparken, wel oog voor uitstraling terrein, categorie 1 t/m 3 bedrijvigheid) sluiten wel goed aan op de ambities van Leusden. De regionale vraag zal naar verwachting beperkt zijn. Dit vereist bij de ontwikkeling van terreinen een focus op de lokale markt en een goed doordacht concept
- Functiemenging kan zowel een belangrijke bijdrage leveren aan het versterken van economisch goed functionerende werklocaties als het bieden van nieuw perspectief aan terreinen die onder druk staan.
- Bij het toestaan van nieuwe functies op de werklocaties moet worden voorkomen dat nieuwe problemen ontstaan. Uiteraard moet het bestaande bedrijfsleven in de uitoefening van haar bedrijfsactiviteiten niet worden gehinderd door nieuwe functies. Bovendien moet worden voorkomen dat met het oplossen van een probleem (leegstaande panden), een ander probleem wordt gecreëerd.
- Dit betekent bijvoorbeeld voor wonen en detailhandel dat nieuwe ontwikkelingen niet de huidige locaties moeten frustreren in hun ontwikkelingsmogelijkheden.
- Voor detailhandel geldt dat de gemeente het voorzieningenniveau voor haar inwoners wil bewaken. Uitgangspunt is het in stand houden en daar waar mogelijk versterken van de bestaande

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

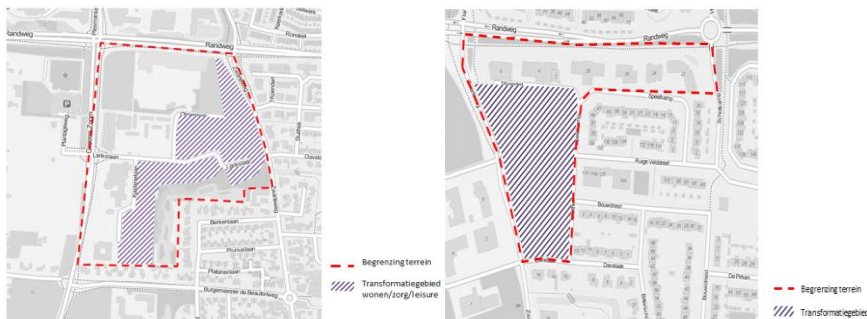
- De markt bepaalt uiteindelijk of investeringen in werklocaties daadwerkelijk plaatsvinden. De (lokale) overheid heeft vooral een regie- en faciliterende rol. De regisseursrol bestaat uit het aanwijzen van kansrijke en minder kansrijke werklocaties. Dit biedt marktpartijen investeringsperspectief. De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

7.3 Visie op hoofdlijnen

- Leusden is een **belangrijke economische speler** die mede de economische kracht van de regio Amersfoort bepaalt. De ambitie is om deze positie minimaal te handhaven. Dit betekent dat de werkgelegenheid op peil moet worden gehouden.
- Dit vereist - met het oog op de afnemende werkgelegenheid door o.a. de afnemende ruimtebehoefte van kantoorgebruikers én het (toekomstige) tekort aan bedrijventerreinen - **intensiever gebruik van bestaande werklocaties** en het **behouden** van een **economische functie** van **De Buitenplaats** en **De Plantage**. Het 'teruggeven aan de natuur' van deze locaties is geen optie.
- De belangrijkste doelgroepen voor de werklocaties in Leusden zijn lokale en regionale bedrijven. Ook landelijke en/of internationale

bedrijven, met de nadruk op kantoren, blijven vanwege de centrale ligging en goede bereikbaarheid van Leusden kansrijk.

- Dit vereist wel **regionale samenwerking** én een herkenbare positionering van de Leusdense werklocaties in het regionale krachtenveld. Verdergaande '**specialisatie**' (**lees herkenbare deelmilieus/profielen**) van de verschillende werklocaties is wenselijk.
- In de visie houden we rekening met de diversiteit en karakteristieken van de werklocaties. Beter kan worden gesproken over een 'kralensnoer' dat bestaat aan **herkenbare deelmilieus/profielen**.
- Deze deelmilieus zijn sterk genoeg om zelfstandig te kunnen functioneren, maar worden onderling verbonden door de **unieke kwaliteiten** – het DNA – van Leusden. Leusden staat vooral bekend om haar centrale ligging, uitstekende bereikbaarheid, aantrekkelijke woon- en leefomgeving en menselijke maat. Dit zijn de kernwaarden van Leusden.
- Er zijn kansen volop voor werklocaties met herkenbare deelmilieus. Dit geldt reeds voor kantorenlocatie De Horst en de bedrijventerreinen Paardenmaat, Ambachtsweg en De Fliert. Het functioneel profiel van de overige werklocaties is veelal verscheidener. Princenhof en Ruigeveld/Speelkamp, maar mogelijk ook ontwikkellocaties De Plantage en De Buitenplaats zullen in de toekomst een (nog) gemengd(er) karakter krijgen.
- Evident is dat de kantoorfunctie niet overal in stand kan worden gehouden. De gedeeltelijke **transformatie** van **minder kansrijke kantoorlocaties** naar **gemengde gebieden** zal een **afname** van het **kantooroppervlak** betekenen. Hiertoe worden zogenaamde **experimenteergebieden** aangewezen. In deze gebieden wordt



Figuur 7.3 Experimenteergebieden Princenhof en Ruigveld/Speelkamp

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

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

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

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

uitwerking vindt plaats in de nota detailhandel.

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

7.4 Ontwikkelingsrichting per werklocatie

In de visie worden drie soorten werklocaties onderscheiden:

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

Figuur 7.1 Visie Leusden



Het perspectief per werklocatie ziet er als volgt uit:

Figuur 7.4.1 Toekomstvisie De Horst



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

Figuur 7.4.2 Toekomstvisie Princenhof



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

Figuur 7.4.3 Toekomstvisie Paardenmaat

Kwaliteitsslag openbare ruimte
Paardenmaat
Perspectiefrijk maar licht neergaande spiraal
PON Campus beter zichtbaar maken
Handhaven profiel

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

Figuur 7.4.4 Toekomstvisie Ambachtsweg

Handhaven ruimte voor industrie
Toekomstbestendig bedrijventerrein
Groene ligging
Ambachtsweg
Lokale functie

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

Figuur 7.4.5 Toekomstvisie De Fliert

Sterke binding ondernemers
Ruimte voor ondernemerschap
Toekomstbestendig bedrijventerrein
Lokale functie
De Fliert

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

Figuur 7.4.6 Toekomstvisie Ruigeveld/Speelkamp

Overloop naar wonen versterken
Meer ruimte voor ondernemerschap
Ruige Veld/Speelkamp
Kwetsbaar

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

Figuur 7.4.7 Toekomstvisie 't Spieghel

Goede uitgangspositie
t Spieghel
Handhaven

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

Figuur 7.4.8 Toekomstvisie Buitenplaats

Buitenplaats
Andere functie
Transformeren
Toegevoegde waarde Leusden herdefiniëren

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

Figuur 7.4.9 Toekomstvisie De Plantage

De Plantage

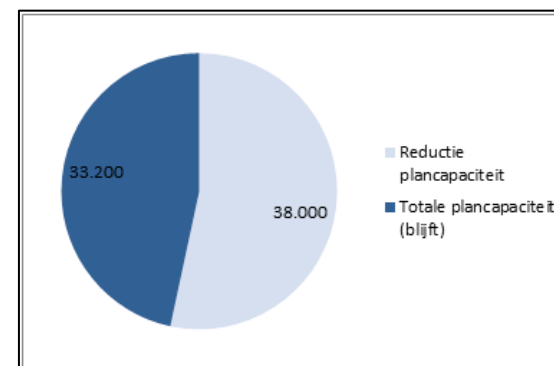
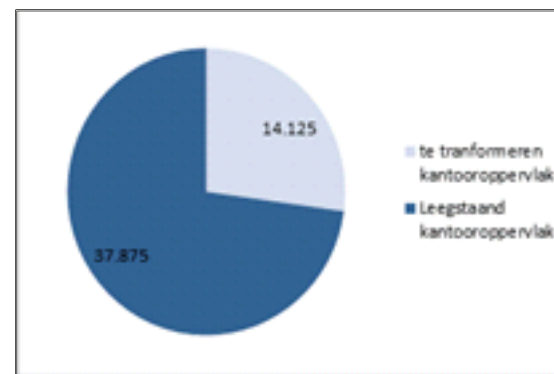
Bredere bestemming
Behoud kantoren en wonen werken

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

Dit levert samengevat het volgende beeld op:

De Horst	
Princenhof	
Ruige Veld/ Speelkamp	
Paardenmaat	
Ambachtsweg	
De Fliert	
't Spieghele	
De Plantage	
Buitenplaats	

Figuur 7.4.10 Ontwikkelperspectief per werklocatie



8 Van visie naar uitvoering

8.1 Strategie

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

Spoor 1: Versterken onderscheidend vermogen

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

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

Spoor 2: Versterken kansrijke werklocaties

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

Wel is het wenselijk om het monotone karakter en grootschaligheid te doorbreken. Dit heeft zowel betrekking op de aanwezige functies als de veelal grote kantoorgebouwen. Vooral in De Horst is behoefte aan functies die een bijdrage kunnen leveren aan de totstandkoming van een moderne kantorenlocatie met voldoende faciliteiten voor haar

gebruikers. Gedacht kan worden aan horeca, leisure (bv. sportvoorzieningen), vergaderconcepten etc. Ook is meer ruimte gewenst voor kleinschalige kantoorbedrijvigheid, o.a. door herontwikkeling van de momenteel grotere leegstaande kantoren.

Spoor 3: (Gedeeltelijke) herprofilering en/of transformatie van minder kansrijke locaties

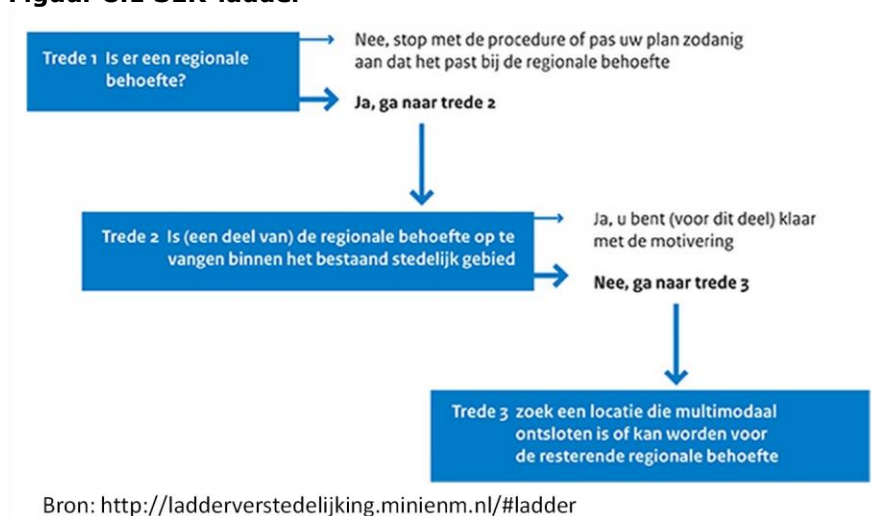
De lokale (en regionale) kantorenmarkt maakt ingrijpende maatregelen noodzakelijk. Dit geldt voor de bestaande terreinen Princenhof en Ruige Veld/Speelkamp én de nieuwe ontwikkellocaties Buitenplaats en De Plantage. Herprofilering en/of transformatie van deze locaties is nodig. Indien dit soort verstrekkende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

Spoor 4: Toepassen goede ruimtelijke ordening

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

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

Figuur 8.1 SER-ladder



Spoor 5: Samenwerken regionaal

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

Spoor 6: Versterken onderlinge samenwerking op werklocaties

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

8.2 Generieke maatregelen

Tabel 8.1 Generieke maatregelen Leusden (1)

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

Tabel 8.2 Generieke maatregelen Leusden (2)

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

8.3 Werkagenda per werklocatie

Tabel 8.3 Werkagenda De Horst					
Onderwerp	Doel	Maatregel	Trekker	Betrokken partijen	Planning
Funciemenging 	Verlevendigen vestigingsklimaat en bieden meer faciliteiten aan kantoorgebruikers	Stimuleren van funciemenging met andere economische functies zoals horeca, leisure, vergaderconcepten door bieden voldoende planologische flexibiliteit en wijzen eigenaren/ marktpartijen op mogelijkheden / behoeften	Platform van ondernemers en eigenaren	Gemeente	PM
Parkeren 	Garanderen goede bereikbaarheid en voorkomen parkeeroverlast	Onderzoek naar collectieve parkeerarrangementen (evt. in directe omgeving)	Platform van ondernemers en eigenaren	Gemeente	PM
Snelbus 	Verbeteren OV-bereikbaarheid	Onderzoeken mogelijkheden introduceren snelbus	Platform van ondernemers en eigenaren	Connexxion gemeente, BKL	PM
Kleinschalige werkruimten 	Bieden meer ruimte aan kleinschalige kantoorbedrijvigheid / ZPP-ers	Wijzen eigenaren / marktpartijen op mogelijkheden / behoeften	Eigenaren leegstaande kantoorcomplexen	Gemeente	PM

Tabel 8.4 Werkagenda Princenhof

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

Tabel 8.5 Werkagenda Paardenmaat

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

Tabel 8.6 Werkagenda Ambachtsweg

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

Tabel 8.7 Werkagenda De Fliert

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

Tabel 8.8 Werkagenda Ruige Veld /Speelkamp

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

Tabel 8.9 Werkagenda 't Spiegel

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

Bijlage 1 Bijlagen marktanalyse

Tabel B1.1 Voorraad bedrijventerreinen en aanbod bedrijfsruimten Leusden		
	Netto oppervlak (ha) ³⁹	Aanbod (m ²) ⁴⁰
<i>Paardenmaat</i>	36,6	1.910
<i>Ambachtsweg</i>	8,7	1.996
<i>De Fliert</i>	2,45	912
<i>'t Spiegel</i>	PM	0
<i>De Plantage</i>	2,6	0
<i>De Buitenplaats</i>	0	0
Totaal	PM	4.818

Tabel B1.2 Voorraad en aanbod kantorenlocaties Leusden			
	Voorraad ⁴¹	Leegstand (m ²) ⁴²	Leegstand (%)
<i>De Horst</i>	77.305	17.192	22%
<i>Ruige Veld/Speelkamp</i>	12.275	3.453	28%
<i>Princenhof</i>	44.170	10.656	24%
Totaal	133.750	31.301	23%

³⁹ Bron: IBIS, 2013

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

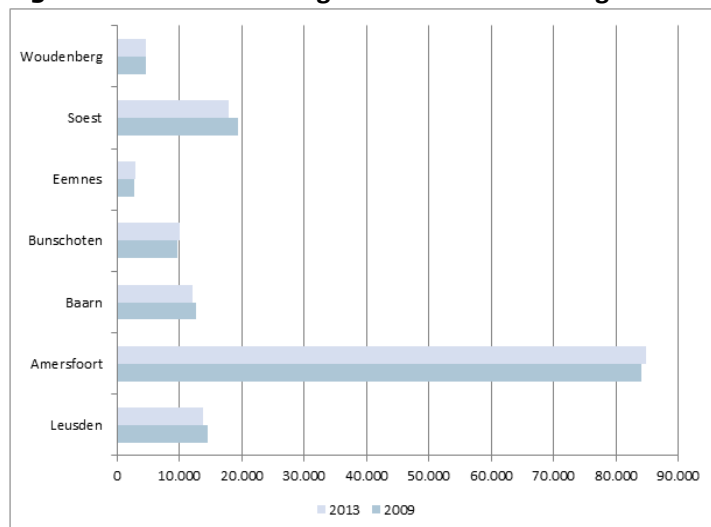
⁴¹ Stec Groep. 2012

⁴² Inventarisatie op basis van Funda en eigen waarneming Seinpost.

Tabel B1.3 Uitgifte bedrijventerrein 2003-2013 in ha										
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Leusden					0,3	1,6				0,3
Amersfoort	3,9	7,3	4,5	5,1	3,7	3,0	1	1	0,9	9,2
Baarn										
Bunschoten							1,5		4,0	
Eemnes				0,1						
Soest	0,2		0,5		0,5					
Woudenberg					2,5					
Totaal regio	4,1	7,3	5	5,2	7	4,6	2,5	1	4,9	9,5

Bron: Ibis, 2013.

Figuur B1.4 Ontwikkeling aantal banen in de regio Amersfoort



Bron: Lisa, 2013

Tabel B2.5 Ontwikkeling aantal arbeidsplaatsen naar sector	
	<i>Arbeidsplaatsen</i>
<i>Financiële instellingen</i>	-412
<i>Bouwnijverheid</i>	-362
<i>Advisering, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening</i>	-305
<i>Informatie en communicatie</i>	-207
<i>Groot- en detailhandel; reparatie van auto's</i>	-175
<i>Gezondheids- en welzijnszorg</i>	-75
<i>Overige dienstverlening</i>	-51
<i>Cultuur, sport en recreatie</i>	-33
<i>Vervoer en opslag</i>	-19
<i>Logies-, maaltijd- en drankverstrekking</i>	-11
<i>Industrie</i>	-6
<i>Landbouw, bosbouw en visserij</i>	2
<i>Onderwijs</i>	3
<i>Verhuur van en handel in onroerend goed</i>	4
<i>Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverl.</i>	14
<i>Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen</i>	91
Totaal	-1.542

Bijlage 2 Begrippen en definities

Tabel B1.2 Definities CBS-indeling	
<i>Landbouw, bosbouw en visserij</i>	- Landbouw, jacht en dienstverlening voor de landbouw en jacht - Bosbouw; exploitatie van bossen en dienstverlening voor de bosbouw. - Visserij en kweken van vis en schaaldieren
<i>Delfstoffenwinning</i>	- Winning van aardolie en aardgas - Winning van delfstoffen (geen olie en gas) - Dienstverlening voor de winning van delfstoffen
<i>Industrie</i>	- Vervaardiging van: voedingsmiddelen, dranken, tabaksproducten, textiel, kleding, leer, lederwaren en schoenen, papier, karton en papier- en kartonwaren. - Primaire houtbewerking - Drukkerijen, reproductie van opgenomen media - Vervaardiging van: cokesovenproducten en aardolieverwerking, chemische producten, farmaceutische grondstoffen en producten, producten van rubber en kunststof, overige niet-metaalhoudende minerale producten, metalen in primaire vorm, producten van metaal, computers en van elektronische en optische apparatuur, elektrische apparatuur, overige machines en apparaten, auto's, aanhangwagens en opleggers, overige transportmiddelen, meubels en overige goederen. - Reparatie en installatie van machines en apparaten.
<i>Energievoorziening</i>	- Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht
<i>Waterbedrijven en afvalbeheer</i>	- Winning en distributie van water - Afvalwaterinzameling en -behandeling (voorbereiding tot recycling) - Sanering en overig afvalbeheer
<i>Bouwnijverheid</i>	- Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw en projectontwikkeling - Grond-, water- en wegenbouw - Gespecialiseerde werkzaamheden in de bouw
<i>Handel</i>	- Handel in en reparatie van auto's, motofietsen en aanhangers - Groothandel en handelsbemiddeling - Detailhandel
<i>Vervoer en opslag</i>	- Vervoer over land - Vervoer over water - Luchtvaart - Opslag en dienstverlening voor vervoer - Post en koeriers
<i>Horeca</i>	- Logiesverstrekking - Eet- en drinkgelegenheden
<i>Informatie en communicatie</i>	- Uitgeverijen; - Productie en distributie van films en tv-programma's - Verzorgen en uitzenden van regio en tv-programma's - Telecommunicatie - Dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatietechnologie - Dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatie

<i>Financiële dienstverlening</i>	- Financiële instellingen - Verzekeringen en pensioenfondsen - Overige financiële dienstverlening
<i>Verhuur en handel van onroerend goed</i>	- Verhuur en handel in onroerend goed
<i>Specialistische zakelijke dienstverlening</i>	- Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadvisering en administratie - Holdings, concerndiensten binnen eigen concern en managementadvisering - Architecten, ingenieurs en technisch ontwerp en advies - Speur- en ontwikkelingswerk - Reclame en marktonderzoek - Industrieel ontwerp en vormgeving, fotografie, vertaling en overige consultancy - Veterinaire dienstverlening
<i>Verhuur en overige zakelijke dienstverlening</i>	- Verhuur en lease van auto's, consumentenartikelen, machines en overige roerende goederen - Arbeidsbemiddeling, uitzendbureaus en personeelsbeheer - Reisbemiddeling, reisorganisatie, toeristische informatie en reserveringsbureaus - Beveiliging en opsporing - Facility management, reiniging en landschapsverzorging - Overige zakelijke dienstverlening
<i>Cultuur, sport en recreatie</i>	- Kunst - Culturele uitleencentra, openbare archieven, musea, dieren- en plantentuinen, natuurbewoud - Loterijen en kansspelen - Sport en recreatie
<i>Overige dienstverlening</i>	- Levensbeschouwelijke en politieke organisaties, belangen- en ideële organisaties, hobbyclubs - Reparatie van computers en consumentenartikelen - Wellness en overige dienstverlening

Bijlage 3 Opbrengsten per terrein

Ideeën De Horst

Toekomstbestendig
Smoel naar randweg
De Horst
Functiemenging Versterken profiel
Dé kantorenlocatie

Ideeën en maatregelen De Horst

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

Ideeën Princenhof

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

Ideeën en maatregelen Princenhof

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

Ideeën Paardenmaat

Kwaliteitsslag openbare ruimte
Paardenmaat
Perspectiefrijk maar licht neergaande spiraal
PON Campus beter zichtbaar maken
Handhaven profiel

Ideeën en maatregelen Paardenmaat

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

Ideeën Ambachtsweg

Handhaven ruimte voor industrie
Toekomstbestendig bedrijventerrein
Groene ligging
Ambachtsweg
Lokale functie

Ideeën en maatregelen Ambachtsweg

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

Ideeën De Fliert

Sterke binding ondernemers
Ruimte voor ondernemerschap
Toekomstbestendig bedrijventerrein
Lokale functie
De Fliert

Ideeën en maatregelen De Fliert

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

Ideeën Ruige Veld/Speelkamp

Overloop naar wonen versterken
Meer ruimte voor ondernemerschap
Ruige Veld/Speelkamp
Kwetsbaar

Ideeën en maatregelen Ruige Veld/Speelkamp

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

Ideeën 't Spieghele

Goede uitgangspositie
t Spieghele
Handhaven

Ideeën en maatregelen 't Spieghele

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

Ideeën De Plantage/Buitenplaats

Transformeren
De Plantage/Buitenplaats
Toegevoegde waarde Leusden herdefiniëren
Andere functie

Ideeën en maatregelen De Plantage/Buitenplaats

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

De Horst

Typering werklocatie



Kantorenlocatie

74 bedrijven

Ligging



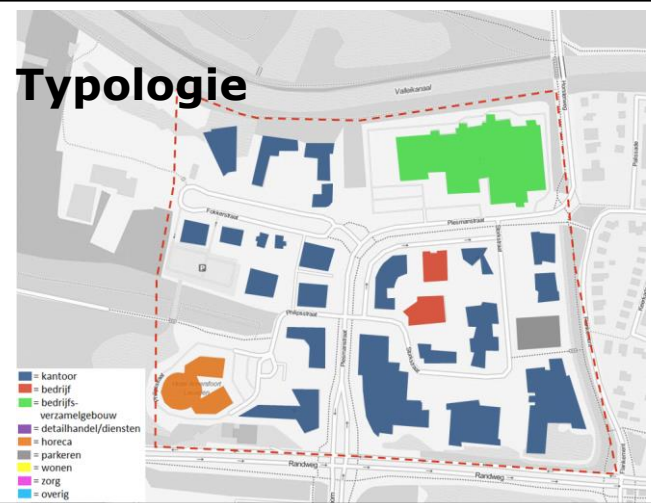
Bereikbaarheid



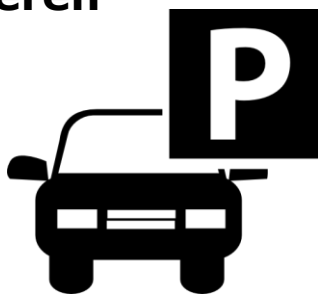
Goed

Voldoende

Typologie



Parkeren



Op eigen kavel & parkeerstrook openbare ruimte

Branchering	Aantal bedrijven
Industrie	1
Bouwnijverheid	1
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	28
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	2
Informatie en communicatie	5
Financiële instellingen	4
Verhuur van en handel in onroerend goed	1
Advies-, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening	23
Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverl.	3
Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	2
Onderwijs	1
Gezondheids- en welzijnszorg	1
Cultuur, sport en recreatie	1
Overige dienstverlening	1
Totaal	74

Kwaliteit openbare ruimte



Bovengemiddeld - gemiddeld

Kwaliteit vastgoed



Bovengemiddeld - gemiddeld

Aanbod



17.192 m² vvo



€ 90 - €140
/m² vvo

Leegstand

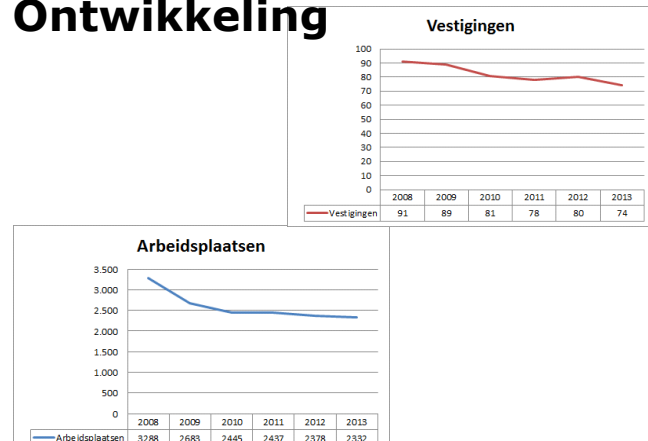


Werkgelegenheid



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

Ontwikkeling



Princenhof

Typering werklocatie

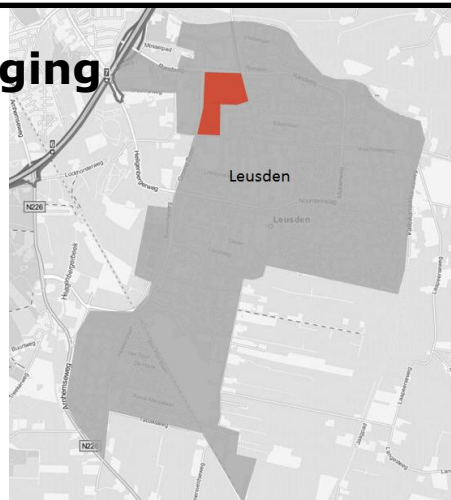


Kantorenlocatie



40 bedrijven

Ligging



Bereikbaarheid

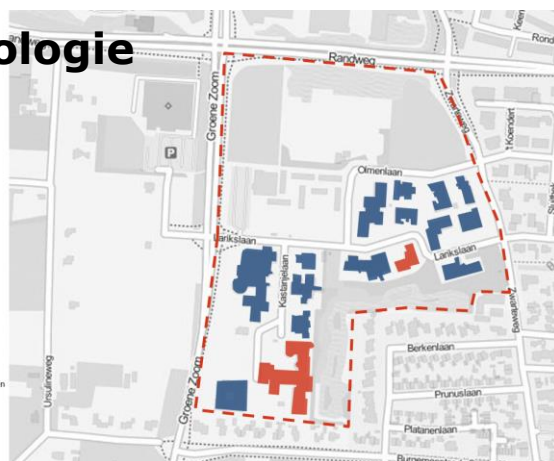


Goed



Voldoende

Typologie



Parkeren



Op eigen kavel & parkeerterrein bij entree

Branchering	Aantal bedrijven
Industrie	1
Bouwnijverheid	0
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	5
Informatie en communicatie	3
Financiële instellingen	2
Advisering, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening	14
Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverl.	4
Onderwijs	5
Gezondheids- en welzijnszorg	1
Overige dienstverlening	5
Totaal	40

Kwaliteit openbare ruimte



Gemiddeld

Kwaliteit vastgoed



Gemiddeld

Aanbod



10.656 m² vvo
+ 1 pand n.b.



€ 60 - €130
/m² vvo

Leegstand

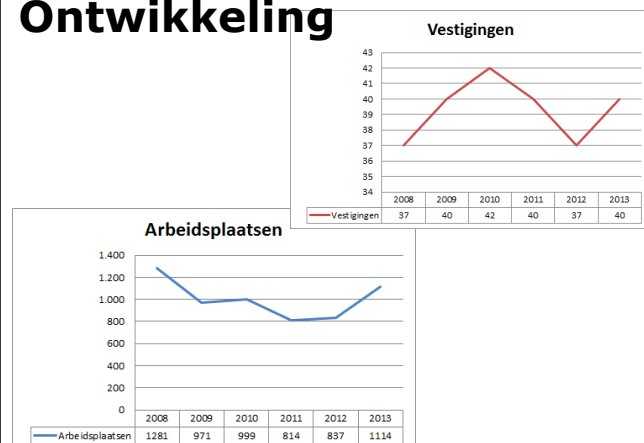


Werkgelegenheid



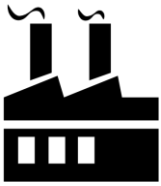
1.114 arbeidsplaatsen,
met name financiële instellingen

Ontwikkeling



Paardenmaat

Typering werklocatie



Gemengd



32 bedrijven

Ligging



Bereikbaarheid

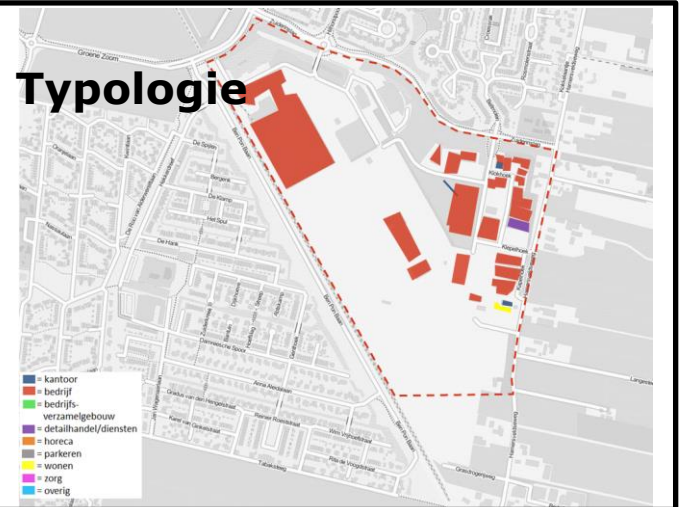


Voldoende



Voldoende

Typologie



Parkeren



Op eigen kavel

Branchering	Aantal bedrijven
Bouwnijverheid	2
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	21
Logies-, maaltijd- en drankverstreking	1
Informatie en communicatie	2
Advisering, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening	1
Gezondheids- en welzijnszorg	5
Totaal	32

Kwaliteit openbare ruimte



Gemiddeld - benedengemiddeld

Kwaliteit vastgoed



Gemiddeld

Aanbod

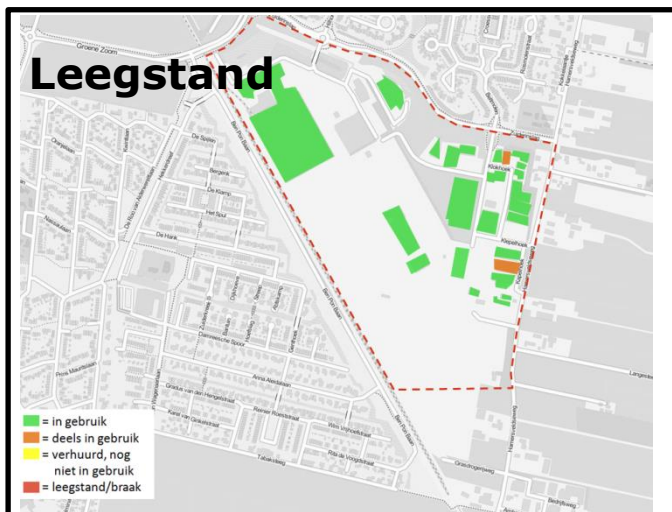


1.910 m² vvo



€ 45 - €150
/m² vvo

Leegstand

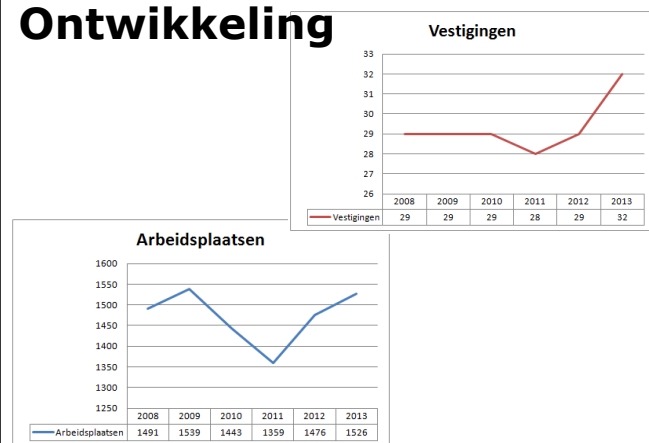


Werkgelegenheid



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

Ontwikkeling



Ambachtsweg

Typering werklocatie



Gemengd



29 bedrijven

Ligging



Bereikbaarheid

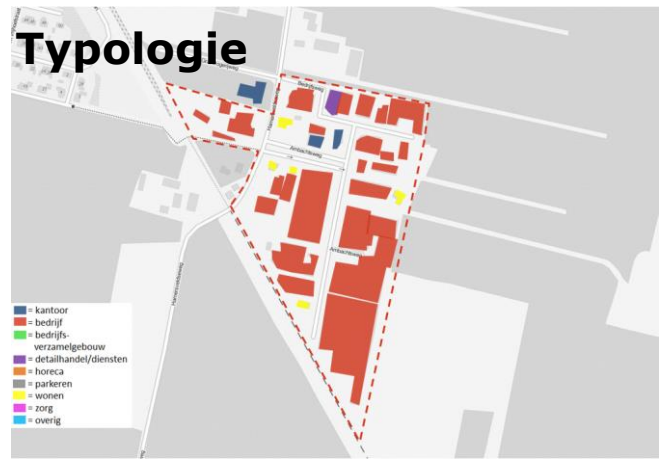


Voldoende



Matig

Typologie



Parkeren



Op eigen kavel & parkeerstrook in openbare ruimte

Branchering	Aantal bedrijven
Industrie	5
Bouwnijverheid	7
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	11
Vervoer en opslag	0
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	0
Informatie en communicatie	1
Financiële instellingen	0
Advisering, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening	3
Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverl.	1
Onderwijs	1
Cultuur, sport en recreatie	0
Totaal	29

Kwaliteit openbare ruimte



Gemiddeld

Kwaliteit vastgoed



Gemiddeld

Aanbod



900 m² vvo
+ 1 pand n.b.



€ 80 -160
/m² vvo

Leegstand

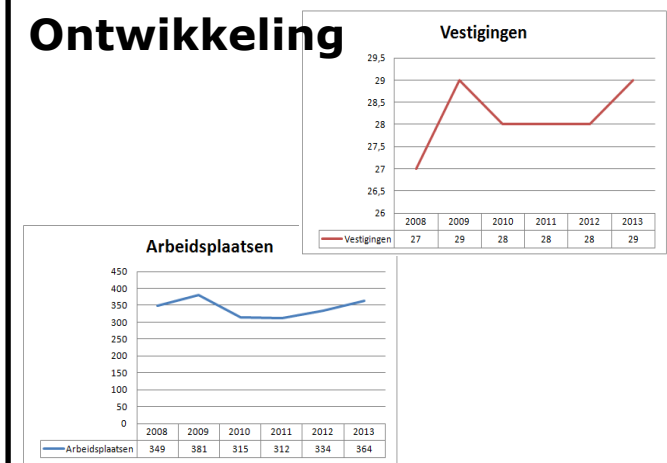


Werkgelegenheid



364 arbeidsplaatsen,
met name industrie

Ontwikkeling



Ruige Veld/Speelkamp

Typering werklocatie



Kantorenlocatie



26 bedrijven

Ligging



Bereikbaarheid

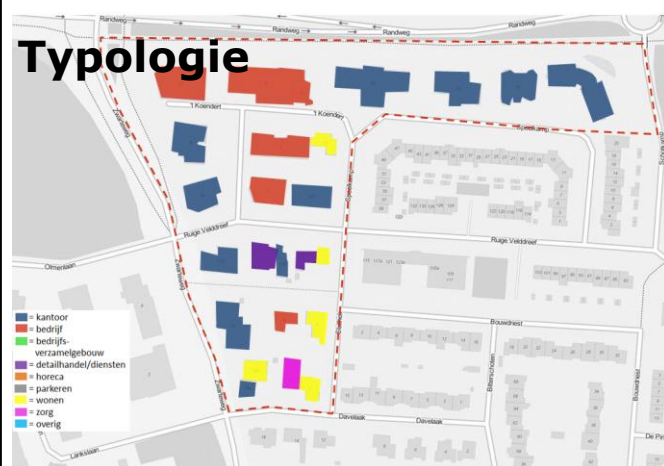


Voldoende



Voldoende

Typologie



Parkeren



Op eigen kavel &
in omliggende woonwijk

Branchering	Aantal bedrijven
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	7
Vervoer en opslag	2
Informatie en communicatie	1
Verhuur van en handel in onroerend goed	1
Adviesring, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening	6
Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverl.	3
Onderwijs	2
Gezondheids- en welzijnszorg	3
Cultuur, sport en recreatie	1
Totaal	26

Kwaliteit openbare ruimte



Gemiddeld

Kwaliteit vastgoed



Gemiddeld

Aanbod

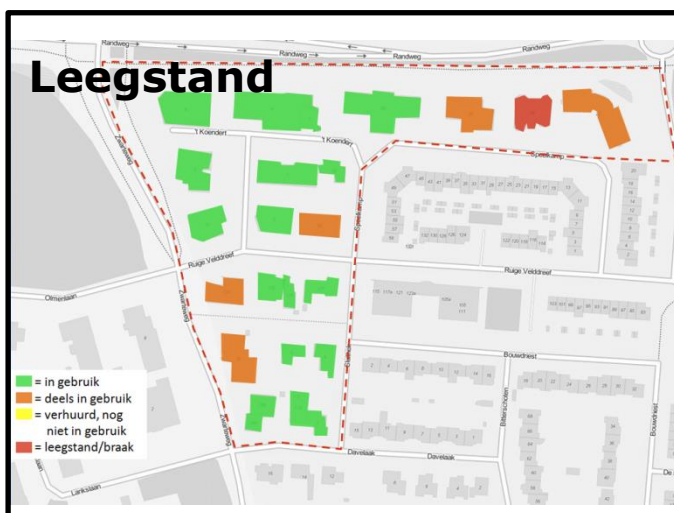


3.453 m² vvo



€ 85 - €125
/m² vvo

Leegstand

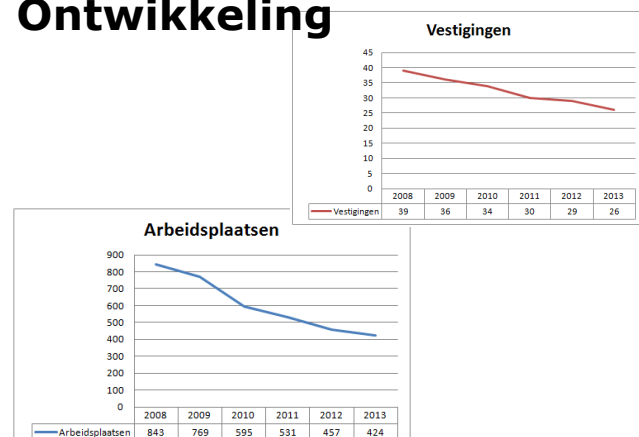


Werkgelegenheid



424 arbeidsplaatsen,
met name informatie en communicatie

Ontwikkeling



't Spieghel

Typering werklocatie



Gemengd



8 bedrijven

Ligging



Bereikbaarheid

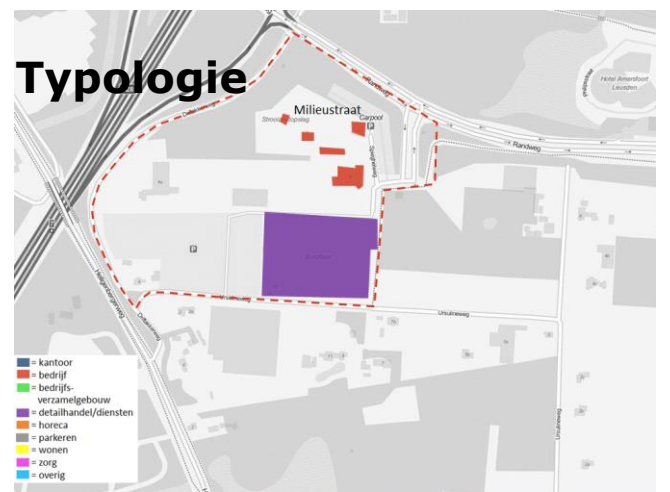


Goed



Voldoende

Typologie



Parkeren



Op eigen kavel &
carpoolplaats

Branchering	Aantal bedrijven
Landbouw, bosbouw en visserij	1
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	1
Gezondheids- en welzijnszorg	3
Cultuur, sport en recreatie	1
Overige dienstverlening	2
Totaal	8

Kwaliteit openbare ruimte



Gemiddeld

Kwaliteit vastgoed



Gemiddeld

Aanbod

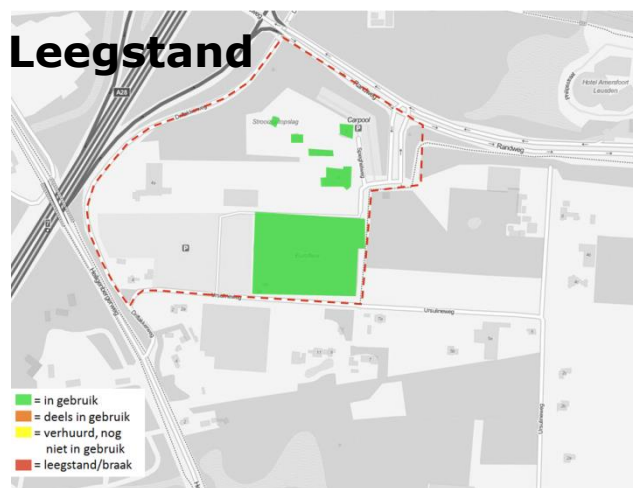


geen



nvt

Leegstand

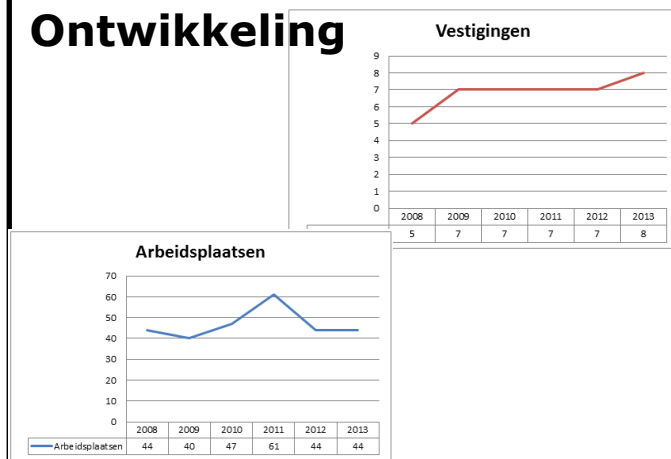


Werkgelegenheid



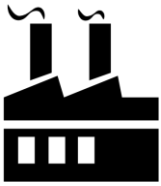
44 arbeidsplaatsen,
met groot- en detailhandel

Ontwikkeling



De Fliert

Typering werklocatie



Gemengd



24 bedrijven

Ligging



Bereikbaarheid

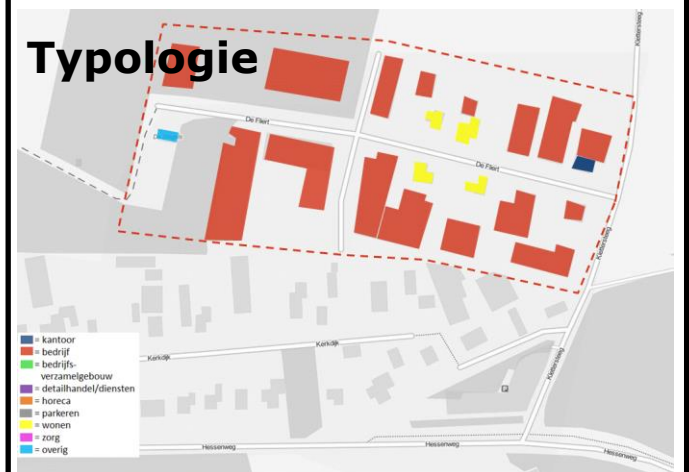


Voldoende



Voldoende

Typologie



Parkeren



Op eigen kavel

Branchering	Aantal bedrijven
Industrie	1
Bouwnijverheid	3
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	13
Vervoer en opslag	1
Informatie en communicatie	0
Verhuur van en handel in onroerend goed	1
Advisering, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening	1
Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverl.	3
Overige dienstverlening	1
Totaal	24

Kwaliteit openbare ruimte



Gemiddeld

Kwaliteit vastgoed



Gemiddeld

Aanbod

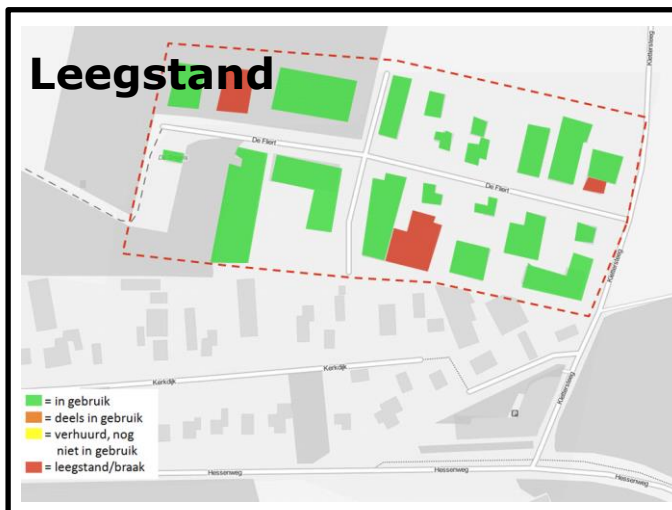


912 m² vvo



€ 120 /m² vvo

Leegstand

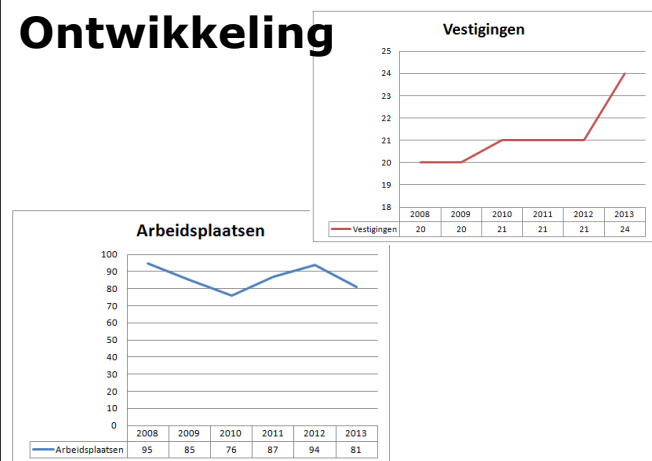


Werkgelegenheid



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

Ontwikkeling



Buitenplaats

Typering werklocatie



Kantorenlocatie woon/werkkavels
& kantorenpark

Ligging



Bereikbaarheid



Goed

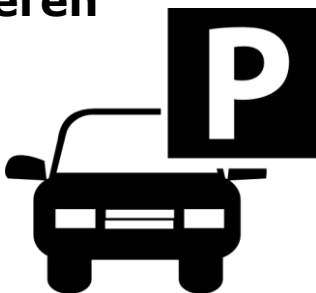
Voldoende

Aanbod

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



Parkeren

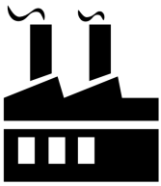


Op eigen kavel



De Plantage

Typering werklocatie



Gemengd



20 kavels

Ligging



Bereikbaarheid



Goed



Goed

Aanbod

Totaal bruto uitgeefbaar terrein ruim 6,5 ha. Kantorenprogramma: 8.200 m²
Bedrijventerrein 2,6 ha



Parkeren



Op eigen kavel

