

**stec**  
**groep**



# Marktverkenning Ladder kantoorruimte Buitenplaats Broekbergen

Stec Groep aan Bomhof Advies

Guido van der Molen en Maartje Lucassen  
28 januari 2019

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Uw situatie en vraag .....	3
1.2	Onze aanpak .....	3
1.3	Leeswijzer .....	3
<b>2</b>	<b>Uitgangspunten</b>	<b>4</b>
2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	4
2.2	Locatieprofiel Buitenplaats Broekbergen.....	5
<b>3</b>	<b>Behoeftte kantoorruimte</b>	<b>7</b>
3.1	Gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Zeist en Bunnik verzorgingsgebied kantoorruimte Buitenplaats Broekbergen .....	7
3.2	Vraagaming – kwantitatieve vraag naar kantoorruimte in verzorgingsgebied circa 47.000 m <sup>2</sup> vvo komende tien jaar .....	8
3.3	Vraagaming – kwalitatieve vraag van circa 15.000 m <sup>2</sup> vvo op informele locaties komende tien jaar .....	9
3.4	Aanbod – kwantitatief 21.600 m <sup>2</sup> vvo kantoorruimte (excl. 5% gewenste frictie) bestaand aanbod beschikbaar .....	10
3.5	Aanbod – kwalitatief circa 1.600 m <sup>2</sup> vvo (excl. 5% gewenste frictie) kantoorruimte beschikbaar op informele locaties.....	10
3.6	Conclusie – kwantitatief en kwalitatief behoefte aan nieuwe kantoorruimte in Buitenplaats Broekbergen.....	10

# 1 Inleiding

## 1.1 Uw situatie en vraag

U bent bezig met de herontwikkeling van Buitenplaats Broekbergen in Driebergen. Het voormalige klooster wordt gerestaureerd en het Hoofdhuis zal, na renovatie, betrokken worden door de eigenaarsfamilie. Zijn gaan hier zowel wonen als werken. In deze variant worden in het Hoofdhuis twee appartementen en 710 m<sup>2</sup> kantoorruimte gerealiseerd. Ook in de Kapel zal 790 m<sup>2</sup> kantoorruimte gerealiseerd worden. In een deel van de kantoorruimte zal het bedrijf van de eigenaar zijn intrek nemen.

Naast de toevoeging van kantoorruimte omvat deze variant ook de sloop van de carrés en nieuwbouw van tien levensloopbestendige woonappartementen. Deze tien appartementen worden ondergebracht in drie woongebouwen buiten de historische tuinen. Samen met de twee woonappartementen in het Hoofdhuis, komen er in totaal 12 woonappartementen.

Voor de onderbouwing van de bestemmingsplanuitwerking wilt u, in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder), meer inzicht in de behoefte aan kantoorruimte (ook op de lange termijn) voor Buitenplaats Broekbergen.



## 1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we nadrukkelijk de systematiek van de Ladder. We toetsen in deze marktverkenning de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Bro. Daarvoor doorlopen we onderstaande stappen en gaan in op de daarbij genoemde vragen:

1. **Uitgangspunten vaststellen:** wat maakt het bestemmingsplan mogelijk? Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
2. **Afweging locatiekeuze:** check of locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Hoe verhoudt het plan zich tot het principe van inbreiding vóór uitbreiding, volgens de Ladder?
3. **Beschrijving van de behoefte:** voorzien de functies die het plan mogelijk maakt in een behoefte en zijn er mogelijke leegstandseffecten te verwachten?

De resultaten staan uitgewerkt in deze rapportage.

## 1.3 Leeswijzer

In voorliggende marktverkenning zetten we in hoofdstuk 2 allereerst de uitgangspunten vanuit de Ladder op een rij en beschrijven we het plan aan de hand van een locatieprofiel. In hoofdstuk 3 gaan we in op de behoefte en mogelijke ruimtelijke effecten van de functie kantoren.

# 2 Uitgangspunten

## 2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER-Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt werd bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. De Ladder is verankerd in het Bro in artikel 3.1.6. lid 2. De wettekst in dit artikel is gewijzigd per 1 juli 2017. De nieuwe Laddertekst luidt als volgt:

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

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

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

### Buitenplaats Broekbergen nieuwe stedelijke ontwikkeling

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Allereerst is daarvoor van belang om te bepalen of de beoogde ontwikkeling zich classificeert als een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

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

Uit jurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling door de Afdeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. In ieder geval blijkt uit jurisprudentie dat:

- Als alleen sprake is van planologische functiewijziging is er in beginsel geen sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft<sup>1</sup>.
- De Afdeling oordeelt dat al bij geringe toename van omvang sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.<sup>2</sup>
- Er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het plan voorziet in een functiewijziging ten opzichte van het voorheen geldende plan. Door de aard van de functiewijziging en substantiële toename van de maximaal toegestane bouwmassa moet worden uitgegaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075

<sup>2</sup> ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442 en ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2319

<sup>3</sup> ABRvS 15 februari 2017; ECLI:NL:RVS:2017:437

Op basis van jurisprudentie taxeren we dat door het nieuwe ruimtebeslag (circa 1.500 m<sup>2</sup> kantoor) en het toestaan van de functie wonen in combinatie met kantoor (op gronden waar nu de bestemming 'Maatschappelijke Voorzieningen'<sup>4</sup> rust), dit een functiewijziging is van zodanige aard en omvang dat de ontwikkeling moet worden gekwalificeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmee is het plan Ladderplichtig<sup>5</sup>.

### We taxeren het plangebied als bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom bepalen we of het plan voor Buitenplaats Broekbergen een ontwikkeling binnen of buiten BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

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

We constateren dat het perceel onderdeel is van een lint van historische buitenplaatsen langs de Stichtse Lustwarande. Tevens constateren we dat het perceel aan de noordoostkant wordt begrensd door een boomkwekerij en aan de noordwestkant aan een manege, woningen, nieuwe woonwijk en buitenplaats Dennenburg. Daarmee is het onderdeel van het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat de vigerende bestemming van de gronden een rol speelt. Wanneer een stedelijke functie (zoals wonen) mogelijk is, volgt dat veelal sprake is van bestaand stedelijk gebied. Gezien de ligging als onderdeel van het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing en de stedelijke functie, concluderen we dat sprake is van bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat niet gemotiveerd hoeft te worden waarom de ontwikkeling niet binnen BSG kan landen.

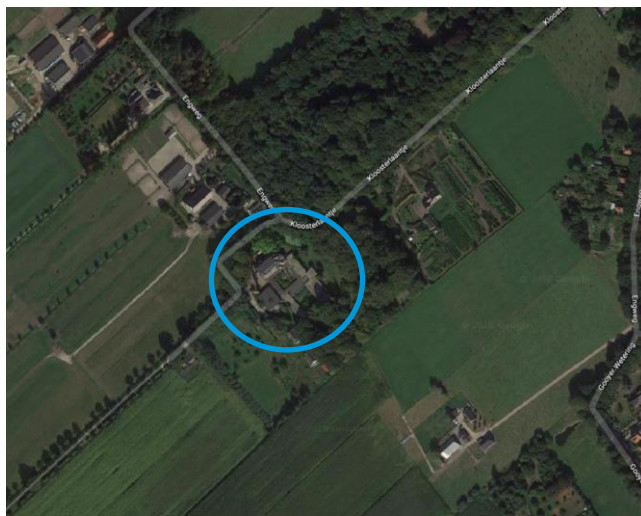
## 2.2 Locatieprofiel Buitenplaats Broekbergen

Kenmerk	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"> <li>Buitenplaats Broekbergen is gelegen aan het Kloosterlaantje 1 aan de zuidkant van Driebergen (gemeente Utrechtse Heuvelrug).</li> <li>Buitenplaats Broekbergen maakt onderdeel uit van het lint van historische buitenplaatsen gelegen langs de Stichtse Lustwarande.</li> </ul>
Opbjecten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het totale oppervlak aan bebouwing bedraagt circa 2.430 m<sup>2</sup>.</li> <li>Drie van de in totaal negen bestaande gebouwen zijn rijksmonumenten (waaronder het Hoofdhuis, de Klokkentoren en de Tuinmuur).</li> </ul>
Vigerende bestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op de locatie vigeert het bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied'.</li> <li>Het plangebied is volgens het vigerende bestemmingsplan bestemd voor 'Maatschappelijke Voorzieningen'. Dit betekent dat de gronden bestemd zijn voor voorzieningen zoals sociaal-medische instellingen en levensbeschouwelijke.</li> <li>Voor voorliggend plan moet de bestemming veranderd worden naar wonen.</li> </ul>
Beoogde bestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>In het nieuwe bestemmingsplan krijgt de bebouwing bestemming 'Wonen-b3' met in de voorkeurs-ontwikkelvariant als gebruiksmogelijkheden wonen, zorgwoningen en ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' (790 m<sup>2</sup>) en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vormen van wonen – kantoor en appartementen' mede kantoren (710 m<sup>2</sup>).</li> <li>De maximale mogelijkheid aan nevenactiviteiten (i.c. kantoordoeleinden) is op deze wijze vastgesteld op 1.500 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b>Ontwikkleing wonen + kantoor:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hoofdhuis: 2 appartementen en 710 m<sup>2</sup> kantoor</li> <li>Kapelzaal: 790 m<sup>2</sup> kantoor</li> <li>Koetshuis: 6 appartementen</li> <li>Oranjerie: 1 woning</li> <li>Bouwhuis: 3 woningen</li> </ul>

<sup>4</sup> Bestemd voor voorzieningen, zoals sociaal-medische instellingen en levensbeschouwelijke.

<sup>5</sup> Daarbij dient de kanttekening geplaatst te worden dat de geldende bestemming het toelaat dat er tientallen zusters in het kloostercomplex mogen wonen en leven.

<p>Bereikbaarheid</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De hoofdontsluiting van de buitenplaats vindt plaats via de bestaande oprit aan de zuidzijde van de buitenplaats. Vanuit hier is zowel het Hoofdhuis, als de Kapelzaal en het Koetshuis bereikbaar.</li> <li>• De bereikbaarheid van Buitenplaats Broekbergen is redelijk. De oprit van de A12 (richting Utrecht en Arnhem) ligt op circa 2,5 kilometer (iets meer dan 5 minuten per auto). Treinstation Driebergen-Zeist ligt op circa 3,5 km.</li> </ul>
<p>Parkeren</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitgangspunt voor parkeren is deze te centreren bij bebouwing, waarbij de historische parktuin zo veel mogelijk wordt ontzien.</li> <li>• Voor de ontwikkeling van woningen in combinatie met kantoor bestaat een maximale parkeerbehoefte van 58 parkeerplaatsen. Bij dubbelgebruik bestaat er een parkeerbehoefte van 49 parkeerplaatsen (reeds voorzien).</li> <li>• In het plan zijn buiten de muren op het Voorterrein en bij de Kapelzaal meer dan 34 parkeerplaatsen aangegeven. Binnen de muren zijn 15 parkeerplaatsen aangegeven. Er wordt tevens rekening gehouden met de realisatie van extra parkeerplekken.</li> </ul>



Bron: Ruimtelijke Onderbouwing Masterplan Broekbergen, 2018; Stec Groep, 2019

# 3 Behoefte kantoorruimte

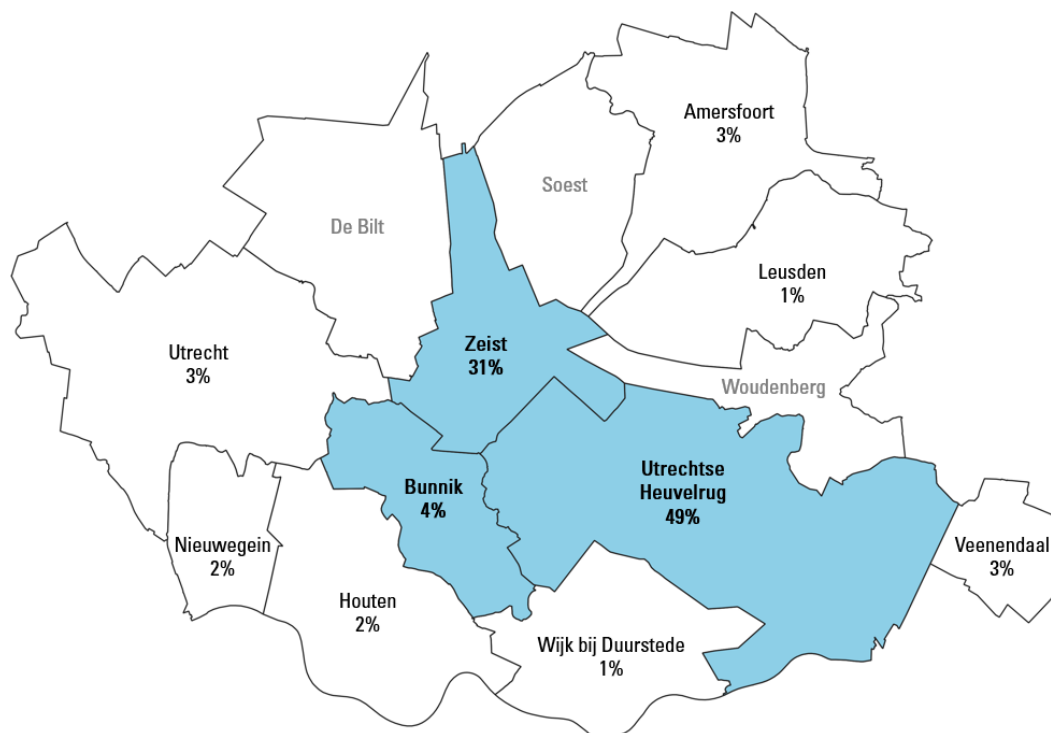
## 3.1 Gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Zeist en Bunnik verzorgingsgebied kantoorruimte Buitenplaats Broekbergen

De Ladder vraagt om vraag en aanbod binnen het verzorgingsgebied / reikwijdte van de functie tegen elkaar af te zetten. Dit verzorgingsgebied varieert per type functie en per kwaliteit en omvang van de functie. We brengen daarom allereerst het te verwachten verzorgingsgebied voor kantoorruimte op Buitenplaats Broekbergen in kaart. Vervolgens maken we een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefteeraming voor het verzorgingsgebied van Buitenplaats Broekbergen.

### Verzorgingsgebied bovenlokaal: circa 85% van alle verhuisbewegingen naar Utrechtse Heuvelrug vanuit Utrechtse Heuvelrug, Zeist en Bunnik.

Uw plannen voorzien in de ontwikkeling van kantoorruimte in Driebergen. De kantorenmarkt van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is een bovenlokale markt. Wanneer we specifiek de verhuisbewegingen van kantoorgebruikers in Utrechtse Heuvelrug analyseren, concluderen we dat circa 85% van de (inkomende) verhuisbewegingen (gekoppeld aan het aantal werkzame personen) vanuit de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Zeist en Bunnik afkomstig is (PAR, 2018; Vastgoeddata, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2019). Afgaand op bovenstaande stellen we het verzorgingsgebied daarom op de gemeenten: Utrechtse Heuvelrug, Zeist en Bunnik.

Figuur 1: Verzorgingsgebied kantoren Buitenplaats Broekbergen



## 3.2 Vraagaming – kwantitatieve vraag naar kantoorruimte in verzorgingsgebied circa 47.000 m<sup>2</sup> vvo komende tien jaar

Om de vraag naar kantoorruimte in het verzorgingsgebied (gemeenten: Utrechtse Heuvelrug, Zeist en Bunnik) te bepalen maken we een actuele regionale vertaling van de meest recente vraagaming naar kantoorruimte van de provincie Utrecht (2015) en de uitkomsten van de Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht (2018). De toekomstige vraag naar kantoren in de provincie Utrecht (en het verzorgingsgebied) bestaat uit uitbreidingsvraag en vervanging (zie figuur 2).

**Figuur 2: berekening vraag naar kantoorruimte**

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

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

Om de actuele vraag naar kantoorruimte in het verzorgingsgebied voor de komende tien jaar te berekenen hanteren we het marktaandeel van het verzorgingsgebied binnen de provincie Utrecht. Dit marktaandeel is gebaseerd op verhuisbewegingen van kantoorgebruikers (gekoppeld aan het aantal werkzame personen) en bedraagt iets minder dan 4%. Hieruit volgt een totale vraag van circa 47.000 m<sup>2</sup> vvo<sup>6</sup> in de periode 2019 t/m 2028 in het verzorgingsgebied<sup>7</sup> (zie figuur 3). Daarmee ligt de vraagprognose onder de gemiddelde opname<sup>8</sup> in de laatste vijf jaar, die **gemiddeld zo'n** 5.000 m<sup>2</sup> tot 6.000 m<sup>2</sup> vvo bedroeg (bron: Vastgoedjournaal, 2019). De langjarige raming lijkt hiermee zelfs voorzichtig. We verwachten op de korte termijn dan ook een opname die boven dit gemiddelde ligt gezien de huidige hoogconjunctuur. Op (middel)lange termijn gaan we uit van gemiddeld iets minder hoge vraag naar kantoorruimte.

### PROGNOSE GEEFT INZICHT IN GEMIDDELD ONTWIKKELSALDO VAN EEN INDICATOR

Een vraagaming/prognose gaat uit van een gemiddeld ontwikkelsaldo voor een langjarige periode, waarbij rekening is gehouden met jaarlijkse fluctuaties binnen de vastgoedmarkt (en economie als geheel). Deze jaarlijkse fluctuaties zijn in het verloop van het ontwikkelsaldo niet terug te zien (de prognose wordt immers in een rechte lijn gepresenteerd, zie figuur hieronder). In werkelijkheid zijn er altijd perioden van hoogconjunctuur en laagconjunctuur, in de raming zijn die zoals gezegd meegenomen en uitgemiddeld. Dat betekent dat het een natuurlijk gegeven is dat in een periode van hoogconjunctuur waarden boven en in laagconjunctuur waarden onder de prognose kunnen liggen.

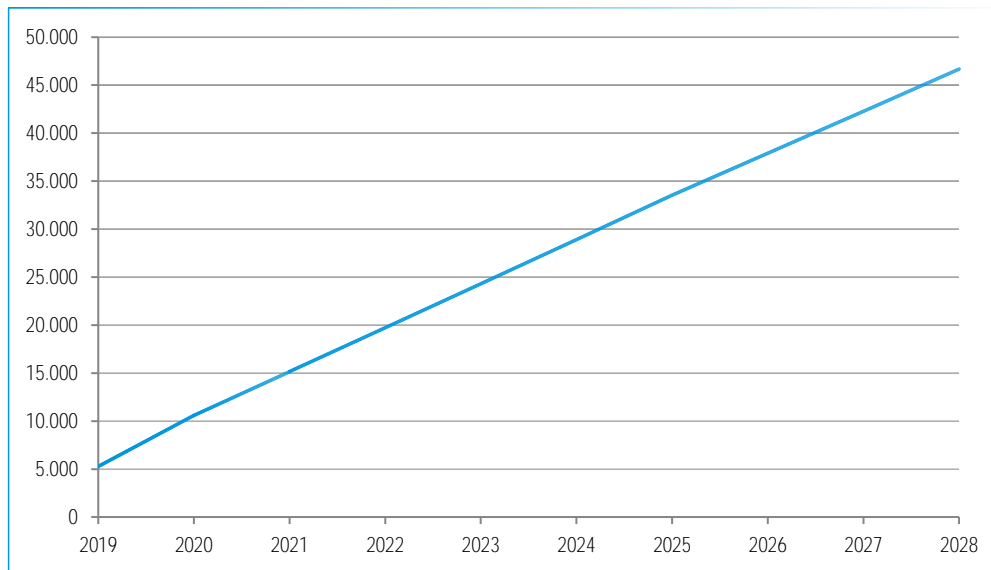
<sup>6</sup> Verhuurbaar vloeroppervlak (m<sup>2</sup> vvo). Dit is het bruto vloeroppervlak (m<sup>2</sup> bvo) minus het constructieoppervlak, de verticale verkeersruimten en de installatieruimten. Als vuistregel geldt dat van het bruto vloeroppervlak ongeveer 85% verhuurbaar is.

<sup>7</sup> Ter vergelijking: de totale vraag in de provincie Utrecht bedraagt in de periode 2019 t/m 2028 circa 1,3 miljoen m<sup>2</sup> vvo.

<sup>8</sup> Onder opname wordt de kantoorruimte verstaan die op de 'vrije markt' verhuurd en verkocht is, met uitzondering van sale-and-leaseback transacties, verlenging van bestaande huurcontracten en nieuwbouw ten behoeve van eigenaar-gebruikers (de zogenoemde eigen bouw). Transacties worden geregistreerd op het moment dat tussen betrokken partijen wilsovereenstemming bereikt is.



Figuur 3: prognose totale vraag naar kantoorruimte in verzorgingsgebied (2019 t/m 2028)



Bron: Vraagaming Provincie Utrecht t/m 2027: kantoorruimte; Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht, 2018  
Bewerking: Stec Groep, 2019

### 3.3 Vraagaming – kwalitatieve vraag van circa 15.000 m<sup>2</sup> vvo op informele locaties komende tien jaar

#### Vraag naar circa 1.500 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per jaar op informele locaties komende tien jaar

Om de toekomstige vraag naar kantoorruimte op Buitenplaats Broekbergen te berekenen, hebben we het marktaandeel van informele locaties<sup>9</sup> (kantoorruimte buiten de formele werklocaties, zoals kantoorlocaties en bedrijventerreinen) binnen het verzorgingsgebied berekend. Informele locaties hebben een marktaandeel van iets minder dan een derde van de totale vraag binnen het verzorgingsgebied (op basis van transactiegegevens van de afgelopen tien jaar en verhuisbewegingen, bron: Vastgoedjournaal, 2019, PAR, 2018). **De totale vraag naar informele locaties in de komende tien jaar bedraagt daarmee zo'n 15.000 m<sup>2</sup> vvo.**

#### KWALITATIEF: VOLDOENDE VRAAG NAAR KANTOORRUIMTE TOT 790 M<sup>2</sup>

Kantoorruimte tot 790 m<sup>2</sup> (grootste kantoorunit Buitenplaats Broekbergen) heeft in het verzorgingsgebied een marktaandeel van iets meer dan 55% binnen de totale vraag naar kantoorruimte op informele locaties (op basis van transactievolumen laatste vijf jaar). Hieruit volgt een vraag van circa 8.250 m<sup>2</sup> vvo voor de komende tien jaar. Het totale bestaande aanbod van kantoorruimte op informele locaties tot 790 m<sup>2</sup> vvo bedraagt circa 6.500 m<sup>2</sup> vvo (bron: Funda in Business, peildatum januari 2018). Uit de confrontatie van vraag en (bestaand) aanbod volgt een behoefte van circa 1.750 m<sup>2</sup> vvo<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> Informele locaties zijn overige, landelijk en provinciaal niet als formele werklocaties aangewezen adressen en complexen. Voor het overzicht van formele werklocaties maken we gebruik van de indeling en GIS-bestanden van de provincie Utrecht met daarin een overzicht van de formele bedrijventerreinen (in lijn met de landelijke IBIS database) en de door de provincie Utrecht aangewezen formele kantoorlocaties (oktober 2017).

<sup>10</sup> Feitelijk zal de behoefte nog iets hoger liggen, daar we hierbij niet rekenen met een correctie voor de frictieleegstand. Oftewel, we confronteren vraag met het volledige aanbod tot 790 m<sup>2</sup>.

### 3.4 Aanbod – kwantitatief 21.600 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte (excl. 5% gewenste frictie) bestaand aanbod beschikbaar

#### Beschikbaar aanbod van 21.600 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte (excl. 5% gewenste frictie)

In het verzorgingsgebied wordt momenteel circa 46.000 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte aangeboden (Funda in Business, peildatum januari 2019). Hiermee staat circa 9% van de voorraad kantoorruimte leeg. Wanneer we uitgaan van een gewenste frictieleegstand van 5% (wenselijk voor een gezonde kantorenmarkt waar ook dynamiek mogelijk is), bedraagt het (resterende) aanbod van kantoorruimte in het verzorgingsgebied circa 21.600 m<sup>2</sup> vvo.

#### Geen hard planaanbod voor kantoorruimte in verzorgingsgebied

De enige (zachte/theoretische) plancapaciteit die beschikbaar is binnen het verzorgingsgebied is de (formele) locatie Huis ter Heide. Het planaanbod bedraagt hier circa 28.816 m<sup>2</sup> bvo. Echter, deze planmeters moeten nog worden uitgewerkt (indirecte plancapaciteit). De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) én Ladder voor duurzame verstedelijking verhinderen dit. Deze locatie is ook opgenomen in het provinciale inpassingsplan<sup>11 12</sup> (2018). We rekenen dit 'theoretische' planaanbod niet mee in de vraag-aanbod confrontatie.

### 3.5 Aanbod – kwalitatief circa 1.600 m<sup>2</sup> vvo (excl. 5% gewenste frictie) kantoorruimte beschikbaar op informele locaties

#### Op informele locaties circa 1.600 m<sup>2</sup> kantoorruimte aangeboden

Op informele locaties wordt circa 15.900 m<sup>2</sup> kantoorruimte aangeboden (Funda in Business, peildatum januari 2019). Het leegstandspercentage op informele locaties bedraagt circa 6%. De leegstand ligt hier bijna op het gewenste frictieniveau van 5%. Wanneer we uitgaan van een gewenste frictieleegstand van 5%, bedraagt het (resterende) (over)aanbod van kantoorruimte in het verzorgingsgebied circa 1.600 m<sup>2</sup> vvo.

### 3.6 Conclusie – kwantitatief en kwalitatief behoefte aan nieuwe kantoorruimte in Buitenplaats Broekbergen

Uit de confrontatie van vraag en aanbod in het verzorgingsgebied (kwantitatief én kwalitatief) volgt dat er behoefte is aan toevoeging van kantoorruimte. Aan de beoogde ontwikkeling Buitenplaats Broekbergen is kwantitatief en kwalitatief behoefte. Er zullen geen onaanvaardbare effecten (leegstand) elders voordoen, zo schatten we in.

In de behoeftematrix hieronder plaatsen we onze belangrijkste eerdere bevindingen en de daarbij horende conclusies nogmaals in het juiste perspectief.

<sup>11</sup> Een provinciaal inpassingsplan is vergelijkbaar met een bestemmingsplan van de gemeente. Het is een plan waarin wordt aangegeven welke functies op een bepaalde locatie wel of niet toegestaan worden. Zoals bijvoorbeeld een gebied waar voor is vastgelegd in een bestemmingsplan dat dat gebied bedoeld is voor het bouwen van een nieuw kantoor of juist voor een winkel, landbouw of wonen. De provincie heeft de bevoegdheid een plan te maken wat (delen van) het bestemmingsplan vervangt: het inpassingsplan.

<sup>12</sup> Om de kantorenleegstand in de provincie Utrecht tegen te gaan, hebben Gedeputeerde Staten een inpassingsplan opgesteld. Hiermee wordt geplande nieuwbouw van zelfstandige kantoren in tien gemeenten teruggebracht. De provincie wil daarmee bewerkstelligen dat nieuwbouw van kantoren alleen plaatsvindt op toekomstbestendige locaties en dat er bovendien geen onnodige nieuwbouw plaatsvindt wanneer de bestaande voorraad in ruimte kan voorzien. Het Inpassingsplan Kantoren is in december 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. Inwerkingtreding vindt plaats op de dag nadat de beroepstermijn is verstreken, dit is 6 maart 2019.

Tabel 1: behoeftematrix kantoorruimte Buitenplaats Broekbergen

Vraag	Aanbod	Behoefte
<p><u>Kwantitatief</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Totale vraag is berekend op basis van marktaandeel van verzorgingsgebied binnen provincie Utrecht (uitgaande van de meest actuele prognose van de kantorenmarkt van de provincie Utrecht (2015) en recente Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht (2018))</li> <li>Daaruit volgt een totale vraag naar kantoorruimte in het verzorgingsgebied van circa 47.000 m<sup>2</sup> vvo voor komende tien jaar.</li> </ul> <p><u>Kwalitatief</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Binnen het beoogde verzorgingsgebied maken we onderscheid tussen formele werklocaties (bedrijventerrein en kantoorlocaties) en informele locaties (overige, landelijk en provinciaal niet als formele werklocaties aangewezen adressen en complexen).</li> <li>De vraag naar kantoorruimte op informele locaties bedraagt ongeveer een derde van de totale vraag naar kantoorruimte in het verzorgingsgebied. Daarmee komt de vraag uit op circa 15.000 m<sup>2</sup> vvo voor de komende tien jaar.</li> </ul>	<p><u>Kwantitatief</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Het totale beschikbare aanbod van kantoorruimte in het verzorgingsgebied bedraagt circa 46.000 m<sup>2</sup> vvo (peildatum januari 2019).</li> <li>Exclusief 5% gewenste frictieleegstand bedraagt het aanbod uit circa 21.600 m<sup>2</sup> vvo.</li> <li>Er is geen harde plancapaciteit voor kantoorruimte beschikbaar in het verzorgingsgebied.</li> </ul> <p><u>Kwalitatief</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Op informele werklocaties bedraagt het totale beschikbare aanbod circa 15.900 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte (circa 6% van de totale voorraad).</li> <li>Exclusief 5% gewenste frictieleegstand bedraagt het bestaande aanbod circa 1.600 m<sup>2</sup> vvo.</li> <li>Er is geen harde plancapaciteit op informele locaties beschikbaar.</li> </ul>	<p><u>Kwantitatief</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Uit de confrontatie van vraag en (plan)aanbod volgt dat er in het verzorgingsgebied voldoende behoefte is aan kantoorruimte. In totaal is er vraag naar circa 47.000 m<sup>2</sup> vvo, terwijl het totale (plan)aanbod circa 21.600 m<sup>2</sup> vvo bedraagt.</li> <li><b>Daarmee concluderen we dat er kwantitatief voldoende behoefte is binnen het verzorgingsgebied. Er zullen zich geen onaanvaardbare effecten (leegstand) elders voordoen.</b></li> </ul> <p><u>Kwalitatief</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Uit de confrontatie van vraag en aanbod volgt dat er in het beoogde verzorgingsgebied van kantoorruimte op Buitenplaats Broekbergen ook kwalitatief voldoende behoefte is. In totaal is er vraag naar circa 15.000 m<sup>2</sup> vvo op informele locaties, terwijl het totale aanbod circa 1.600 m<sup>2</sup> vvo bedraagt.</li> <li>Ook uit de confrontatie van de vraag tot circa 790 m<sup>2</sup> (grootste kantoorunit op Buitenplaats Broekbergen) met het aanbod tot circa 790 m<sup>2</sup>, volgt dat er behoefte is aan toevoeging van kantoorruimte.</li> <li><b>Daarmee concluderen we dat er kwalitatief voldoende behoefte is aan toevoeging van kantoorruimte binnen het verzorgingsgebied. Er zullen zich geen onaanvaardbare effecten (leegstand) elders voordoen.</b></li> </ul>

Bron: Stec Groep, 2019