

SAMENVATTING

De kantorennotitie die voor u ligt, is opgesteld op basis van signalen uit de lokale markt waaruit een behoefte aan nieuwe kantoorruimte binnen de gemeentegrenzen bleek. Er zijn onder andere concrete aanvragen gedaan voor het aankopen van bedrijfsgrond op bedrijventerreinen voor de ontwikkeling van een kantoorpand. Daarnaast loopt op termijn een aantal contracten af van ondernemers die gevestigd zijn in het bedrijfsverzamelgebouw in Wezep.

Het was niet duidelijk of groei van kantoor mogelijkheden in de gemeente Oldebroek wenselijk en mogelijk is en eventueel binnen welke kaders deze groei plaats zou moeten vinden. Bij deze vraag stond en staat de lokale markt centraal. De gemeente Oldebroek richt zich niet actief op het aantrekken van kantoorhoudende bedrijven die regionaal of nationaal opereren. Op basis van desk- en fieldresearch is antwoord gegeven op subvragen. Dit had als doel antwoord te geven op de centrale vraag: 'Is groei van kantoorontwikkeling in de gemeente Oldebroek wenselijk en mogelijk?'.

Gebleken is dat groei van kantoorontwikkeling in de gemeente Oldebroek onder bepaalde voorwaarden zowel wenselijk als mogelijk is. De gemeente Oldebroek wil de groei van kantoorontwikkeling van de lokale markt stimuleren en faciliteren, zodat de lokale werkgelegenheid behouden blijft en eventueel wordt uitgebreid.

De vraag naar kantoorruimte is op dit moment marginaal en is ook in het verleden niet omvangrijk geweest. Dat betekent dat wij als gemeente geen specifieke locaties voor kantoren aanwijzen, maar dat we de vraag van ondernemers leidend laten zijn. Immers, ondernemers weten zelf het beste op welke locatie zij het meest optimaal kunnen presteren. Daarbij kunnen wij als gemeente de kaders aangeven.

In de bestemmingsplannen is al het nodige geregeld voor kantoor aan huis (aan-huis-verbonden beroep). Aanvullend daarop moet een locatie waar een kantoorpand wordt gerealiseerd gelegen zijn op een zichtlocatie aan een doorgaande weg in verband met de representativiteit. Dit geldt zowel voor solitaire kantoren in een woonwijk, in het buitengebied als op een bedrijventerrein. Voor alle aanvragen gelden aanvullende voorwaarden ten aanzien van onder andere bereikbaarheid, parkeergelegenheid en belemmeringen ten opzichte van andere objecten. Vanzelfsprekend moeten de benodigde procedures worden doorlopen om de vereiste vergunningen te verkrijgen.

Voor wat betreft bedrijventerreinen zijn er mogelijkheden voor het bedrijventerrein Wezep-Noord en ligt de nadruk op de vestiging van zakelijke dienstverlening, waarbij een ontheffing van de provinciale verordening voorwaarde is. De wisselwerking tussen bedrijven en deze dienstverleners werkt het meest optimaal wanneer zij in elkaars nabijheid verkeren. En dat is uiteraard goed voor een goed en gezond economisch klimaat. Dit betekent overigens niet op voorhand dat dienstverlening gericht op consumenten is uitgesloten. De voorkeur gaat er naar uit dat deze bedrijven op een andere type locatie een plek krijgen, zoals in een winkelcentrum. Op die manier wordt ook de leefbaarheid van de winkelcentra versterkt.

Feit blijft dat op dit moment veel kantoorpanden leegstaan in Nederland. Hoewel deze leegstand in Oldebroek zeer beperkt is, is het van belang dat leegstand niet verder in de hand wordt gewerkt en er dus niet 'onnodig' bedrijfsgrond voor kantoren wordt uitgegeven. Daarom wordt bij aanvragen voor bedrijfsgrond de mogelijkheden en beperkingen van leegstaande kantoorruimten binnen onze gemeente besproken. Als blijkt dat deze mogelijkheden niet toereikend zijn voor de gewenste en beoogde ontwikkelingen, dan pas zal het traject worden ingegaan om uiteindelijk tot een koopovereenkomst tussen de aanvrager en de gemeente te komen.

INHOUDSOPGAVE

1. Wat voor u ligt	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Werkwijze	3
1.3 Leeswijzer	4
2. Strategische beleidsagenda	6
2.1 Visie	6
2.2 Beleid	6
2.2.1 Vestigingsbeleid	6
2.2.2 Prijs en uitgiftebeleid	8
3. Ontwikkeling kantorenmarkt	10
3.2 Trends en ontwikkelingen	11
3.2.1 Ontgroening en vergrijzing	11
3.2.2 Het nieuwe werken	11
3.2.3 Duurzaamheid	12
3.2.4 Schaalvergroting, fusie- en concentratieprocessen	12
3.2.5 Bereikbaarheid	12
3.2.6 'Kleinere' gebruikers	12
3.2.7 Van groeiemarkt naar vervangingsmarkt	12
4. Beleidsmatige inbedding	14
4.1 Rijksoverheid	14
4.2 Provincie Gelderland	14
4.3 Regio Noord Veluwe	15
5. Situatieschets Oldebroek	16
5.1 Economische structuur	16
5.2 Kantorenlocaties	17
5.3 Potentiële locaties	17
5.3.1 In een woonwijk: aan-huis-verbonden	18
5.3.2 Op een bedrijventerrein	18
5.3.3 In een (winkel)centrum	20
5.3.4 Individuele locaties	20
5.3.5 Voorwaarden	21
6. Vraag naar kantoorruimte	22
6.1 Respons kantorenenquête	22
6.2 Behoeft uitbreiding	22
6.3 Reden en termijn uitbreiding	22
6.4 Belangrijke factoren bij keuze nieuw vestiging	23
6.5 Overig	23
Bijlagen	
A	Overzichtskaarten bedrijventerreinen
B	Analyse kantorenonderzoek

1. Wat voor u ligt

1.1 Inleiding

De kantorennotitie die voor u ligt, is opgesteld op basis van signalen uit de lokale markt waaruit een behoefte aan nieuwe kantoorruimte binnen de gemeentegrenzen bleek. Er zijn onder andere concrete aanvragen gedaan voor het aankopen van bedrijfsgrond op bedrijventerreinen voor de ontwikkeling van een kantoorpand. Daarnaast loopt op termijn een aantal contracten af van ondernemers die gevestigd zijn in het bedrijfsverzamelgebouw in Wezep. Dit gebouw is gerealiseerd voor (door)starters. Het is van belang om deze ondernemers voor de gemeente te behouden. Geschikte vestigingsmogelijkheden zijn daarin een voorwaarde.

Op dit moment lijkt er niet voldoende geschikt aanbod in de gemeente Oldebroek om te voorzien in de behoefte. Om voor ondernemers onduidelijkheden weg te nemen over de mogelijkheden tot realisatie van kantoorruimte binnen de gemeentegrenzen en om de gemeente een houvast te bieden om aanvragen eenduidig te kunnen toetsen, was het wenselijk om beleid op te stellen ten aanzien van kantoren.

De centrale vraag die ten grondslag ligt aan deze notitie is:

'Is groei van kantoorontwikkeling in de gemeente Oldebroek wenselijk en mogelijk?'

Uitgangspunt met betrekking tot bovenstaande vraag is het bedienen van de lokale markt. De gemeente Oldebroek richt zich niet actief op het aantrekken van kantoorhoudende bedrijven die regionaal of zelfs nationaal opereren. Uitgangspunt van dit beleid is groei van kantoorontwikkeling van de lokale markt, zodat de lokale werkgelegenheid behouden blijft en eventueel wordt uitgebreid.

Een aantal subvragen is geformuleerd om uiteindelijk de centrale vraag te kunnen beantwoorden:

1. Welke ontwikkelingen zijn van invloed op mogelijke groei van kantoorontwikkeling in de gemeente Oldebroek?
2. Welk bestaand beleid is van invloed op mogelijke groei van kantoorontwikkeling in de gemeente Oldebroek?
3. Wat is de structuur en omvang van kantoorhoudende activiteiten in de gemeente Oldebroek?
4. Welke behoefte aan kantoorruimte (aard en omvang) bestaat er onder kantoorhoudende ondernemers in de gemeente Oldebroek?
5. Welke locaties zijn mogelijk geschikt om in de behoefte van kantoorhoudende ondernemers uit de gemeente Oldebroek te voorzien?

1.2 Werkwijze

Om de eerste twee subvragen te kunnen beantwoorden is er deskresearch verricht. Verschillende trends en ontwikkelingen alsook bestaand beleid zijn door dit research geïdentificeerd en hiermee is rekening gehouden in de beantwoording van de centrale vraag.

Voor de derde subvraag is gebruik gemaakt van een gegevensbestand van de Kamer van Koophandel. Hieruit zijn alle ondernemingen in de gemeente Oldebroek met kantoorhoudende activiteiten geselecteerd. Op basis van onder andere gegevens over de vestigingslocatie en het aantal personeelsleden kan er iets worden gezegd over de structuur en omvang van kantoorhoudende activiteiten binnen onze gemeentegrenzen.

Het was tot op heden niet inzichtelijk welke behoefte er precies bestaat onder kantoorhoudende ondernemers in de gemeente Oldebroek. In de tweede helft van 2011 is door middel van een enquête onder 265 kantoorhoudende ondernemers in onze gemeente dit onderzoek gedaan naar de behoefte aan kantoorruimte binnen onze gemeentegrenzen. Er is daarbij niet alleen onderzocht óf er behoefte is, maar ook welke behoefte.

In 2012 is er met verschillende partners gesproken over de wensen die zij hebben ten aanzien van de realisatie van kantoorpanden alsook de uitdagingen die zij hier zien. Binnen de gemeentelijke organisatie zijn potentiële locaties besproken met medewerkers van de disciplines economische zaken, ruimtelijke ordening, milieu, verkeer, financiën en plantoetsing. Maar ook met externe partners is gesproken, waaronder met de Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek, de Bedrijvenkring Oldebroek, de Ondernemersvereniging Oldebroek en collega's van de gemeente Hattem en Heerde en de provincie Gelderland. Op basis van alle input is de vijfde subvraag beantwoord.

1.3 Leeswijzer

Deze beleidsnotitie bestaat uit:

- Deel I - Een strategische beleidsagenda met daarin opgenomen de visie op kantorenontwikkeling en het beleid ten aanzien hiervan. Dit geeft antwoord op de centrale vraag.
- Deel II - Een inventarisatie met daarin opgenomen de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de kantorenmarkt, de beleidsmatige inbedding, een situatieschets van de gemeente Oldebroek op het gebied van vraag naar en aanbod van kantoren. Dit geeft antwoord op de subvragen.

Disclaimer

Aan deze notitie kan geen planologische status worden ontleend. Huidig kantoorgebruik wordt in deze notitie tot de kantorenvorraad gerekend, maar is niet altijd in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Deze kantorennotitie vormt de leidraad voor het bestemmen van nieuw te ontwikkelen kantorenlocaties en voor het bepalen van de omvang, fasering en aard van deze ontwikkelingen. En is dus geen juridische planologische bestending van de huidige situatie.

DEEL I

Visie

2. Strategische beleidsagenda

In dit hoofdstuk is de gemeentelijke visie geformuleerd ten aanzien van de wenselijkheid en mogelijkheid van groei van kantoorontwikkeling in de gemeente Oldebroek. Daarnaast wordt op basis van de inventarisatie (deel II) het beleid met betrekking tot kantoorontwikkeling geformuleerd.

2.1 Visie

Het was niet duidelijk of groei van kantoor mogelijkheden in de gemeente Oldebroek wenselijk en mogelijk is en eventueel binnen welke kaders deze groei plaats zou moeten vinden. Bij deze vraag stond en staat de lokale markt centraal. De gemeente Oldebroek richt zich niet actief op het aantrekken van kantoorhoudende bedrijven die regionaal of zelfs nationaal opereren.

In het sociaaleconomisch beleidsplan heeft de gemeente Oldebroek aangegeven in 2015 een gezond en duurzaam economisch klimaat te willen hebben dat zich kenmerkt door mogelijkheden voor bestaande en startende ondernemers om zich te kunnen ontplooiën en tevens te innoveren waardoor onder andere de werkgelegenheid gegroeid en groeiende is. Dit wil de gemeente onder andere doen door in te zetten op behoud en verbetering van zowel de kwaliteiten van bedrijventerreinen en werklocaties.

Op basis van de inventarisatie (deel II) en voortbordurend op de visie op sociaaleconomisch gebied, blijkt dat groei van kantoorontwikkeling in de gemeente Oldebroek onder bepaalde voorwaarden zowel wenselijk als mogelijk is. De gemeente Oldebroek wil de groei van kantoorontwikkeling van de lokale markt stimuleren en faciliteren, zodat de lokale werkgelegenheid behouden blijft en eventueel wordt uitgebreid.

2.2 Beleid

Op basis van de inventarisatie (deel II), de uitgangspunten en de visie zoals in de vorige paragraaf geformuleerd, is het beleid ten aanzien van de groei van kantoorontwikkelingen vormgegeven.

2.2.1 Vestigingsbeleid

De vraag naar kantoorruimte is op dit moment marginaal en is ook in het verleden niet omvangrijk geweest. Ondanks het feit dat de vraag naar kantoorruimte niet erg groot is, is het voor een goed en gezond economisch klimaat wel van belang om over de mogelijkheden duidelijkheid te scheppen.

Op basis van de marginale vraag zullen wij als gemeente geen specifieke locaties voor kantoren aanwijzen¹. Daar komt bij dat ondernemers zelf het beste weten op welke locatie zij het meest optimaal kunnen presteren. Aanvragen van ondernemers zullen worden beoordeeld conform de kaders zoals gesteld in deze notitie.

In een woonwijk: aan-huis-verbonden broep

Meer dan 60% van de bedrijven met kantoorhoudende activiteiten binnen onze gemeente zijn nu gevestigd in een woonwijk c.q. aan huis. In de meest actuele bestemmingsplannen is ten aanzien van de ontwikkeling van kantoorruimtes aan huis al het één en ander geregeld. Daarom richt deze kantorennotitie zich niet op kantoren aan huis. In aanvulling daarop kunnen solitaire kantoorpanden die op dit moment in een woonwijk zijn gevestigd gehandhaafd blijven (mits positief bestemd). Uitgangspunt is dat nieuwe kantoorpanden elders worden gerealiseerd en niet in een woonwijk, gezien de zeer beperkte representativiteit / zichtbaarheid en bereikbaarheid van dergelijke locaties.

¹ Uitzondering hierop vormt het huidige bedrijventerrein Zeuven Heuvels. Hiervoor moet nog een herontwikkelingsvisie worden opgesteld. De mogelijkheid tot realisatie van kantoren op deze locatie zal in dit kader ook worden nagegaan.

Op een bedrijventerrein

De bedrijventerreinen in onze gemeente zijn primair bedoeld voor het vestigen van bedrijfsgebouwen en niet voor de vestiging van kantoorpanden. Dat uitgangspunt blijft ook gehandhaafd, maar met name op het bedrijventerrein Wezep-Noord aan de Rondweg is al sprake van een diversiteit aan bedrijfsactiviteiten die qua aard, schaal en mobiliteitsprofiel op dit bedrijventerreinen passend zijn. In dat licht zien wij ook mogelijkheden voor de vestiging van nieuwe kantoorpanden op dit bedrijventerrein. Kantoorfuncties die ondergeschikt zijn aan de bedrijfsactiviteiten zijn reeds mogelijk conform het bestemmingsplan.

In combinatie met het gestelde in de Ruimtelijke Verordening Gelderland en het feit dat het een intergemeentelijk bedrijventerrein betreft, zullen er op het bedrijvenpark H2O in principe geen nieuwe kantoorvestigingen worden toegestaan met uitzondering van hetgeen mogelijk wordt gemaakt in het geldende bestemmingsplan.

Conform ons beleid geldend voor andere locaties dan een bedrijventerrein is het van belang dat nieuwe kantoren zich vestigen langs de doorgaande weg, te weten aan de Rondweg binnen het plangebied 'Wezep bedrijventerrein Rondweg 2006', zodat ze op een zichtlocatie zijn gevestigd en bijdragen aan de representativiteit van het gebied.

Voor de transformatie van bestaande gebouwen op een bedrijventerrein naar kantorenfuncties geldt het uitgangspunt dat het een zichtlocatie aan een doorgaande weg (in verband met de representativiteit) betreft én grenzend een woonwijk of (winkel)centrum.

Bij bovenstaande dient rekening gehouden te worden met de verschillende scenario's met betrekking tot BEVI/REVI-inrichtingen.

In een (winkel)centrum

Voor wat betreft bedrijventerreinen ligt de nadruk op vestiging van de zakelijke dienstverlening. De wisselwerking tussen bedrijven en deze dienstverleners werkt het meest optimaal wanneer zij in elkaars nabijheid verkeren. En dat is uiteraard goed voor een goed en gezond economisch klimaat. Dit betekent overigens niet op voorhand dat dienstverlening gericht op consumenten is uitgesloten, maar de voorkeur gaat er naar uit dat die op een andere type locatie een plek krijgt zoals in een winkelcentrum. Op die manier wordt ook de leefbaarheid van de winkelcentra versterkt. Op basis hiervan is het uitgangspunt het ondersteunen van bedrijven met kantoorhoudende activiteiten die door zich te vestigen in, of in de periferie van, een (winkel)centrum bijdragen aan de leefbaarheid. Het betreft hier dan voornamelijk dienstverlening gericht op consumenten.

Individuele locaties

Uiteraard zijn er ook nog individuele locaties in de gemeente die geschikt zouden kunnen zijn voor kantoorhoudende bedrijven. Het betreft hier kantoren die niet op een bedrijventerrein, in een (winkel)centrum of aan huis worden gerealiseerd. Uitgangspunt bij dit type locaties is dat de huidige situaties worden gehandhaafd (mits positief bestemd) en dat nieuwe kantoorpanden de ruimtelijke kwaliteit versterken. Hierbij is het van belang dat de locatie representatief is. Dit wil zeggen dat het een locatie betreft die zichtbaar is en dus aan een doorgaande weg. Daarnaast moet de bereikbaarheid goed zijn en er moet voldoende parkeergelegenheid (te creëren) zijn.

Voorwaarden

De voorwaarden die gelden voor alle aanvragen voor realisatie van een kantoorpand zijn:

- De locatie moet goed bereikbaar zijn met zowel de auto als het openbaar vervoer;
- parkeergelegenheid moet op het eigen terrein worden gerealiseerd en toereikend zijn of;
- de parkeergelegenheid bij een winkelcentrum is nog toereikend na vestiging van de betreffende bedrijfsactiviteiten;

- uitgangspunt is een zichtlocatie aan een doorgaande weg (in verband met de representativiteit) én grenzend een woonwijk of (winkel)centrum;
- de realisatie van kantoorruimte mag in het kader van milieuwetgeving niet belemmerend werken op de ontwikkelingen van andere (bedrijfs)activiteiten. Per individuele aanvraag zal dit worden beoordeeld.
- kantoor aan huis mag niet meer 40% van het totale gebruikersoppervlakte van de woning bedragen met een maximum van 100 m².

De geldende bestemmingsplannen zijn leidend in het toetsen van aanvragen voor de ontwikkelingen van bedrijvigheid met kantoorhoudende activiteiten waarbij rekening wordt gehouden met de uitgangspunten zoals opgenomen in deze beleidsnotitie.

2.2.2 Prijs en uitgiftebeleid

Op dit moment staan er veel kantoorpanden leeg in Nederland. Hoewel deze leegstand in Oldebroek zeer beperkt is, is het van belang dat leegstand niet verder in de hand wordt gewerkt en er dus niet 'onnodig' bedrijfsgrond voor kantoren wordt uitgegeven. Het uitgiftebeleid beperkt zich tot grond die in het bezit is van de gemeente. Hierbij gaat het voornamelijk om grond op een bedrijventerrein, maar ook om enkele andere locaties.

Op basis hiervan worden er twee hoofdlijnen gevolgd:

1. Bij aanvragen voor bedrijfsgrond worden de mogelijkheden en beperkingen van leegstaande kantoorruimten binnen onze gemeente besproken. Als blijkt dat deze mogelijkheden niet toereikend zijn voor de gewenste en beoogde ontwikkelingen, dan pas zal het traject worden ingegaan om uiteindelijk tot een koopovereenkomst tussen de aanvrager en de gemeente te komen (toepassing van de zogenoemde SER-ladder).
2. Uitgangspunt bij de uitgifte van nieuwe bedrijfgronden is de lokale markt, ofwel bedrijven uit de gemeente Oldebroek.

Bedrijfsgrond voor kantoorruimten wordt conform de vestigings- en uitgiftecriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 t/m 5 van de 'Vestigings- en uitgiftecriteria voor de uitgifte van bedrijfsgrond door de gemeente Oldebroek op lokale bedrijventerreinen' uitgegeven. Hierin wordt reeds getoetst of op de bestaande vestigingslocatie(s) geen mogelijkheid is de gewenste uitbreiding en/of gewijzigd gebruik te realiseren, of dat dit vanwege zwaarwegend algemeen belang ongewenst is. Hieraan zal de vraag worden toegevoegd of bestaande leegstaande (kantoren)locaties geen uitkomst bieden. Het is daarnaast uiteraard van belang dat de aanvrager de vereiste vergunningen verkrijgt en hiervoor de benodigde procedures doorloopt.

Voor de uitgifte van gronden ten behoeve van kantoorruimte worden de richtlijnen uit het geldende grondprijsbeleid gehanteerd.

DEEL II

Inventarisatie

3. Ontwikkeling kantorenmarkt

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de huidige leegstand c.q. overschot aanbod van kantoorruimte alsook op de trends en ontwikkelingen die in de toekomst van invloed zijn op een structurele lagere vraag naar kantoorruimte.

3.1 Leegstand / overschot aanbod

In 2011 stond zo'n 14% van de kantoorruimte in Nederland leeg (dit is bijna 7 miljoen vierkante meter)². Op sommige bedrijventerreinen of kantoorparken gaat het zelfs om een derde van de totale beschikbare kantoorruimte. Deze leegstand zal in de toekomst naar verwachting verder toenemen³. Er komen nog weinig kantoorgebruikers in beweging. Veel huurders richten zich door forse bezuinigingsrondes op relocatie, concentratie en inkrimping. Mede hierdoor loopt het aanbod nog verder op. Hoewel landelijk de leegstand omvangrijk is, valt dit in de gemeente Oldebroek nog mee. Slechts enkele panden specifiek voor kantoorhoudende activiteiten staan op dit moment leeg. Toch moet rekening gehouden worden met de enorme leegstand en is het stimuleren van leegstand ook niet wenselijk. Het is dan onder andere van belang de oorzaken van leegstand te weten, zodat hier rekening mee gehouden kan worden en op kan worden geacteerd.

Enkele oorzaken van deze leegstaand zijn:

- Het ontbreken van een goede afstemming tussen gemeenten en projectontwikkelaars;
- een beroepsbevolking die stabiel blijft (en dus niet groeit);
- een toename van het aantal telewerkers- en flexwerkers (er wordt bijvoorbeeld vanuit huis gewerkt of werkplekken worden door verschillende werknemers gebruikt die op verschillende dagen werkzaam zijn).

Lege kantoren betekenen verspilling van ruimte en kapitaal. Daarom wil de Rijksoverheid de groeiende leegstand terugdringen. Ze wil dit samen doen met gemeenten, provincies, banken, beleggers en projectontwikkelaars en op basis van drie pijlers:

- *Bestaande leegstand bestrijden*
Kantoorruimte die nu leegstaat, kan worden gebruikt voor bijvoorbeeld studentenhuisvesting, zorg, onderwijs, intensieve tuinbouw of als hotel. Soms kan sloop de beste oplossing zijn. Om dit mogelijk te maken, zoekt het Rijk naar kansen om belemmeringen in wetten en regels weg te nemen, bijvoorbeeld door meer mogelijkheden te bieden om af te wijken van het bestemmingsplan.
- *Kantorenmarkt weer gezond maken*
De afgelopen jaren was het lucratief om in kantoren te investeren. Het aanbod is nu groter dan de vraag. Banken, beleggers en projectontwikkelaars gaan voorstellen doen om de kantorenmarkt weer gezond te maken.
- *Betere afstemming van vraag en aanbod*
Dit betekent onder meer dat partijen terughoudend moeten zijn met nieuwbouw. Provincies en gemeenten moeten hier regionaal afspraken over maken. Daarbij krijgen ze ondersteuning van het Rijk, bijvoorbeeld met een methode die de bestaande vraag en aanbod in kaart brengt².

Een betere functionerende kantorenmarkt die het economisch vestigingsklimaat verbetert, de internationale concurrentiepositie van Nederland verstrekt en een bestrijding van leegstand in kantoren. Met dat doel hebben het Rijk, decentrale overheden en marktpartijen (verenigd in de Kantorentop) op 27 juni 2012 een convenant ondertekend.

Doordat nieuwe gebouwen blijven verrijzen en tegelijk onvoldoende aan de markt wordt onttrokken, stijgt de leegstand nog steeds. De nieuwbouw past zich aan, maar dan nog neemt het aantal meters de komende jaren toe. Er is daarom een andere kijk nodig op sloop en transformatie. Daar

² <http://www.dearchitect.nl/nieuws/2011/07/26/leegstand-kantoren-neemt-verder-toe.html>

³ <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening/mooi-nederland>

wringt de schoen. Voor sloop is in Nederland geen ‘laaghangend fruit’. Er ligt voor alle partijen daarom een uiterst lastige opgave⁴.

Niet heel Nederland heeft te maken met een grote kantorenleegstand. De leegstand concentreert zich vooral in een beperkt aantal gemeenten en stedelijke regio’s. Op korte termijn kan dus de meeste winst worden behaald door een regionaal gedifferentieerde leegstandsaanpak. Ongeveer twintig gebieden bevatten samen bijna tweederde van de totale leegstand. Op lange termijn is een meer gecoördineerde aanpak nodig. Veel partijen beseffen dit. Het rijk, provincies, gemeenten en brancheverenigingen maakten een gezamenlijk plan van aanpak tijdens de ‘Kantorentop’. De uitvoering daarvan vergt een lange adem⁵.

3.2 Trends en ontwikkelingen

Inmiddels blijkt echter maar een deel van die problematiek toe te schrijven aan de economische crisis; de leegstandsproblematiek blijkt structureel van aard en zal niet evenredig oplossen met het aantrekken van de economie⁶. De belangrijkste trends en ontwikkelingen in de kantorenmarkt die de toekomstige structurele lagere vraag veroorzaken zijn:

- Huidige economische terugval;
- ontgroening en vergrijzing;
- efficiënter kantoorgebruik door invoering van het “Nieuwe Werken”;
- duurzaamheid en betere kwaliteit van gebouw en locatie;
- landelijke concentratieprocessen;
- toename vraag naar kleinere kantoorgebouwen (kantoorvilla’s).

Door de economische terugval zullen zich in de komende 2 à 3 jaar minder gebruikers melden die om nieuwbouw vragen. Zodra de economie weer aantrekt zal de vraag van gebruikers naar verwachting langzaam aantrekken. De markt heeft de opvatting dat de vraag niet meer op het oude niveau komt en wellicht halveert.

3.2.1 Ontgroening en vergrijzing

Door de ontgroening en vergrijzing van de Nederlandse bevolking zal er op termijn minder vraag naar kantoorwerkplekken zijn. Ook in Oldebroek stijgt het aandeel 65 plussers fors, van 14,2% in 2010 naar 27,9% in 2040. Hoewel de Oldebroekse bevolking niet zal krimpen in de komende decennia, van 22.784 in 2010 naar 25.625 inwoners in 2040, daalt het aandeel van de beroepsbevolking (15-64 jarigen) in de gemeente Oldebroek wel van 66,4% in 2010 naar 53,2% in 2040⁷. Mogelijk is er op termijn ook in onze gemeente minder vraag naar kantoorruimte.

3.2.2 Het nieuwe werken

De meerderheid van de grote Nederlandse organisaties voert het “nieuwe werken” in meer of mindere mate in, met name op het moment dat er een nieuw kantoor gezocht wordt. De norm dat medewerkers van 9.00-17.00 uur op een vaste werkplek zitten wordt daarbij meer en meer verlaten. De huidige ontwikkeling die bedrijven doormaken om efficiënter kantoorgebruik (flexplekken, thuiswerken) in te voeren is inmiddels onomkeerbaar. Op basis van het huidige gedrag van grote kantoorgebruikers voorspellen deskundigen dat het “nieuwe werken” leidt tot een afname van ca. 25 m² b.v.o. naar ca. 18 m² b.v.o. kantoorruimte per fte (full-time employment) en minder werkplekken per fte (van 1,2 naar 0,7). Deze effecten op de kantorenmarkt treden geleidelijk verspreid over de komende 5 jaren op, omdat de meeste bedrijven het nieuwe werken pas echt gaan doorvoeren bij aangaan van een nieuw huurcontract. Bedrijven huren dan tot 30% minder ruimte terug dan voorheen met dezelfde personeelsomvang.

⁴ <http://www.fghbank.nl/NL/fghrealestatereport/Samenvatting/Pages/Trends%20in%20de%20kantorenmarkt.aspx>

⁵ <http://www.fghbank.nl/NL/fghrealestatereport/Samenvatting/Pages/Trends%20in%20de%20kantorenmarkt.aspx>

⁶ Kantorennota Voorschoten 2012-2020, Bureau voor Economie & Omgeving

⁷ Bevolkingsprognose Gelderland 2010, Provincie Gelderland

3.2.3 Duurzaamheid

Organisaties focussen zich steeds nadrukkelijker op duurzaamheid en willen dit ook in hun huisvesting tot uiting laten komen. Duurzaamheid van kantoorgebouwen wordt een steeds belangrijkere voorwaarde voor de markt: zowel voor de eindgebruiker als voor de vastgoedbelegger. In veel gevallen wordt met een duurzaam kantoorgebouw bedoeld dat het gebouw energiezuinig is (kostenbesparing op de energierekening), weinig CO2 produceert, op milieuvriendelijke wijze omgaat met water, grondstoffen, afval en autogebruik zo veel mogelijk beperkt. Duurzaamheid kan ook veroorzaakt worden door unieke bouweigenschappen, zoals historische panden op bijzondere plekken in de stad. Een andere vorm van duurzaamheid is de mogelijkheid om het gebouw in een tweede levensfase ook voor andere doeleinden te gebruiken als het als kantoor heeft afgedaan: bijvoorbeeld in de vorm van wonen, zorg of sport. Die alternatieve bruikbaarheid kan verbeterd worden door al bij nieuwbouw rekening te houden met de mogelijkheid van functieverandering.

Duurzaamheid is een business geworden waaraan niemand zich meer kan onttrekken. De wens om gehuisvest te zijn in een duurzaam pand op een duurzame locatie (openbaar vervoer) leidt tot verplaatsingsvraag en vervangingsvraag. In de huidige marktomstandigheden is veel aanbod, dus kan de kantoorgebruiker alle kwaliteitseisen met succes inbrengen bij aanbieders van vastgoed op de beste locaties.

3.2.4 Schaalvergroting, fusie- en concentratieprocessen

Naast krimp is er sprake van schaalvergroting-, fusie- en concentratieprocessen in veel segmenten van de kantorenmarkt (overheid, non-profit, financiële diensten, zakelijke diensten). Die concentratietendens werkt daarbij sterk in het voordeel van grotere steden met een regionaal verzorgingsgebied, zoals Zwolle. Deze ontwikkeling is voor de gemeente Oldebroek dus niet van belang, omdat het geen stedelijk gebied betreft. Uiteraard wordt de gemeente wel beïnvloed door de ontwikkelingen in Zwolle, maar deze notitie richt zich alleen op de lokale vraag.

3.2.5 Bereikbaarheid

Daarbij zullen de verschillen in effecten voor de kantorenmarkt per regio en per stad aanzienlijk zijn. Met name de locaties in de grotere steden (top-20) die zowel per spoor als per auto optimaal bereikbaar zijn zullen nog gaan profiteren. Deze ontwikkeling zou ook kansen kunnen bieden voor het huidige bedrijventerrein 'Zeuven Heuvels' dat in de toekomst zal worden gesaneerd en een andere invulling zal krijgen.

3.2.6 'Kleinere' gebruikers

In de gemeente Oldebroek zijn veelal 'kleinere' gebruikers, zoals advocatenkantoren, accountants etc. gevestigd. Deze ondernemers willen bij verplaatsing graag een karakteristiek (nieuw) gebouw (kantoorvilla) met een eigen identiteit op een aantrekkelijke locatie. Daarbij is een goede bereikbaarheid (per auto) en uitstekende parkeervoorziening een belangrijke randvoorwaarde.

3.2.7 Van groeimarkt naar vervangingsmarkt

De groeimarkt voor kantoren van de laatste decennia is veranderd in een verplaatsing- en vervangingsmarkt. Het aantal vierkante meters verhuurde kantoren in Nederland kan in totaal niet meer groeien, alleen verplaatsen. Dat betekent dat toevoegingen van nieuwe gebouwen in de meeste gevallen zullen zorgen voor het leegtrekken van andere kantoren elders.

Kantoorgebruikers hebben de neiging om na afloop van hun huurcontract te verplaatsen naar betere locaties en duurzamere gebouwen. Daarbij wordt door de effecten van het nieuwe werken in de komende jaren gemiddeld ook nog eens meer ruimte achter gelaten dan nieuw wordt aangehuurd. In het ondersegment en middensegment ontstaat vervolgens een groeiend aanbodoverschot, terwijl er in het bovenste segment nieuwbouwvraag ontstaat: nieuwe duurzame gebouwen op de beste

locaties. Daarom is nieuwbouw van hoogwaardige duurzame kantoren alleen zinvol op de beste locaties in de stad. De concurrentiepositie als vestigingslocatie wordt daarmee versterkt⁸.

⁸ Kadernota Kantorenlocaties Zwolle 2011-2020

4. Beleidsmatige inbedding

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van kantoren wordt mede gevormd door het beleid van de rijksoverheid en de provincie. Voor de gemeente Oldebroek is hierbij het beleid van de provincie Gelderland leidend. Ook in regionaal verband, de Regio Noord Veluwe, zijn er afspraken gemaakt over de ontwikkeling van kantoren.

4.1 Rijksoverheid

- BEVI/REVI-inrichtingen (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen):
BEVI/REVI-inrichtingen zijn bedrijven die, afhankelijk van hun bedrijfsomvang, in het kader van externe veiligheid een bepaalde 'veiligheidsruimte' nodig hebben ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten zoals woningen, scholen en kantoren. BEVI/REVI-inrichting zijn bijvoorbeeld LPG tankstations, opslag van propaan, opslag van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen, ammoniakkoelinstallaties enz.

Elk kantoorgebouw is een beperkt kwetsbaar object of een kwetsbaar object. Hierin wordt een verschil gemaakt op basis van het bruto vloeroppervlak. Kantoorgebouwen met een bruto oppervlak kleiner dan 1.500 m² worden gedefinieerd als een beperkt kwetsbaar object. Kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² worden gedefinieerd als een kwetsbaar object.

4.2 Provincie Gelderland

- Streekplan Gelderland (2005):
De provincie voert geen kwantitatief beleid inzake kantoorontwikkeling. Het bundelings- en locatie/knoppenbeleid in bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreidingen is bepalend voor nieuwe ontwikkelingen. Van belang daarbij is tevens dat de aard, de schaal en het mobiliteitsprofiel van de kantoorontwikkeling passen bij de betreffende locatie.

De komende jaren is er in Gelderland een vraag naar kantoorruimte van ca. 40.000 m² bvo per jaar (CPB/GC-scenario). Nieuwe kantoorlocaties dienen zoveel mogelijk te worden ontwikkeld op/nabij hoogwaardige OV-verbindingen.

Niet-agrarische bedrijvigheid kan effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving. Daarom staat in het groenblauwe raamwerk functieverandering naar gebiedsgebonden functies voorop. Gebiedsgebonden functies in het groenblauwe raamwerk zijn onder meer natuurbeheer en extensieve (verblijfs)recreatie. Ook kleinschalige woonwerkcombinaties, bijvoorbeeld in de vorm van **kantoor aan huis**, kunnen inpassen in het groenblauwe raamwerk.

Als definitie van een nieuw landgoed geldt: een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha. De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen, is wonen. Een daaraan **ondergeschikte kantoorfunctie** is acceptabel.

- Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening (Ontwerp, 2012):
In bestemmingsplannen worden nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen op bedrijventerreinen niet mogelijk gemaakt. De Provincie Gelderland vindt een goed functionerende kantorenmarkt mede bepalend voor een goed vestigingsklimaat en daarmee een belangrijke randvoorwaarde voor verdere economische groei van de regio's en het uitbreiden van kennis-economie in Gelderland.

Het verbod op zelfstandige kantoorlocaties is terug te vinden in artikel 4.7 van de Verordening. In artikel 4.7.1. staat de mogelijkheid beschreven om van dit verbod af te wijken, indien de betreffende kantoorvestiging goed ontsloten is door een hoogwaardige OV-verbinding. Ook de toepassing van de SER-ladder voor kantoren wordt opgenomen in de verordening.

4.3 Regio Noord Veluwe

- Regionaal Programma Bedrijventerreinen (2011):
Binnen de regio beschikken alleen Harderwijk en Ermelo over enkele kantorenlocaties. De omgeving van een NS-station en de centra van steden en dorpen zijn aantrekkelijke vestigingsplaatsen voor kantoren. Kantoren die weinig (verkeers)overlast veroorzaken, kunnen ook in de woonomgeving worden gevestigd. Op bedrijventerreinen worden bij voorkeur geen kantoren toegelaten, tenzij deze ten dienste staan van de overige bedrijfsactiviteiten. De concrete mogelijkheden tot zelfstandige kantoorvestiging op bedrijventerreinen wordt door de gemeenten per bestemmingsplan geregeld.

Onderzoek heeft uitgewezen dat de kantorenmarkt in Nederland volledig verzadigd is. Er is zelfs sprake van een groot overaanbod (ter grootte van 7 miljoen m² vloeroppervlakte). Of er ook in deze regio sprake is van een overschot aan kantoren is niet bekend. Voor het doen van betrouwbare uitspraken ontbreken de vereiste basisgegevens. De gemeenten zien geen aanleiding voor regionale afstemming van hun beleid ten aanzien van kantoorvestiging.

5. Situatieschets Oldebroek

De Gelderse gemeente Oldebroek (22.727 inwoners⁹) maakt onderdeel uit van de regio Noord-Veluwe¹⁰, maar werkt op economisch gebied ook samen met de regio Zwolle¹¹. Deze regio is onder andere op het gebied van bereikbaarheid, werkgelegenheid en arbeidsmarkt voor Oldebroek van groot belang.

Oldebroek heeft een fraai buitengebied met een afwisselend landschap. Aan de zuidkant ligt de Veluwe, het grootste aaneengesloten natuurgebied van Nederland, en in het noorden vindt men de stilte van de polder. Daartussen ligt een zeer gevarieerd overgangsgebied.

Oldebroek is een uitstekende gemeente om te wonen, werken en te recreëren. De gemeente Oldebroek biedt het bedrijfsleven op brede schaal mogelijkheden om zich te vestigen, ontwikkelen en te profileren. Dat geldt zowel voor startende als bestaande ondernemingen. Inmiddels hebben tal van ondernemingen Oldebroek gekozen als vestigingsplaats, niet in de laatste plaats vanwege de uitstekende bereikbaarheid via de autosnelwegen (A28/A50) en het spoor (spoorlijn Amersfoort-Zwolle). Maar ook vanwege de rust, ruimte en natuur die het prettig maken om te wonen en zorgeloos te ontspannen. De mogelijkheden voor ondernemers met kantoorhoudende activiteiten om zich te vestigen, ontwikkelen en profileren zijn echter wel beperkt.

De huidige situatie met betrekking tot kantoren in de gemeente Oldebroek is beschreven aan de hand van het type vestigingslocatie en de werkgelegenheid die de kantoorhoudende activiteiten met zich meebrengen.

5.1 Economische structuur

In 2011 waren in de gemeente Oldebroek in totaal 8.340 banen verdeeld over 1.620 vestigingen. Ongeveer 3% hiervan betreft bedrijven met kantoorhoudende activiteiten als hoofdactiviteit. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere arbeidsbemiddelingsbureaus, boekhoudkantoren, uitvaartverzorging, (semi)overheidsinstellingen en ontwerp bureaus. Maar ook dienstverlenende bedrijven in bepaalde sectoren, zoals vervoer over land of akker- en tuinbouw, vallen hieronder. Deze bedrijven vertegenwoordigen gezamenlijk 7,5% van de totale werkgelegenheid in de gemeente Oldebroek. De relatieve vertegenwoordiging van het aantal vestigingen ligt met circa 19% van het totaal aantal vestigingen nog veel hoger. Dit betekent dat de bedrijven met kantoorhoudende activiteiten relatief klein qua omvang zijn. Als gemeente richten wij ons op ontwikkeling van de lokale kantoren die vaak kleiner in omvang zijn.

Het betreft relatief gezien dus qua werkgelegenheid geen grote groep in onze gemeente, hoewel deze activiteiten wel een vijfde van het aantal vestigingen in onze gemeente beslaat. Qua werkgelegenheid vervult het Zwolle in deze veel meer de functie van kantorenstad. Toch is het wel dege-lijk van belang deze groep in onze gemeente goed te faciliteren. Niet in de laatste plaats omdat het aandeel middelbaar en hoger opgeleiden ondervertegenwoordigd is. Om het aandeel van middelbaar en hoger opgeleiden te laten toenemen is het van belang dat passende werkgelegenheid wordt geboden. Wanneer de mogelijkheden van ontwikkeling en realisatie van kantoorruimte beperkt blijft, dan bestaat er ook geen mogelijkheid om de werkgelegenheid in deze sectoren binnen onze gemeente te laten toenemen.

Daarnaast is het van belang om de lokale ondernemers die gestart zijn in het bedrijfsverzamelgebouw in Wezep goed te faciliteren. Het zou een gemiste kans zijn dat deze ondernemers binnen

⁹ Aantal op 1 mei 2012

¹⁰ De gemeenten Ermelo, Harderwijk, Putten, Nunspeet, Elburg, Oldebroek, Hattem en Heerde werken in dit verband samen.

¹¹ De gemeenten Dalfsen, Dronten, Hardenberg, Hattem, Heerde, Kampen, Meppel, Noordoostpolder, Oldebroek, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartwaterland en Zwolle werken in dit verband samen.

onze gemeente worden ondersteund en zich hierdoor kunnen ontwikkelen om vervolgens binnen een andere gemeente een vervolg te geven aan hun bedrijfsactiviteiten. Overigens betekent het faciliteren van deze ondernemers niet dat de gemeentelijke organisatie kantoorruimte zal ontwikkelen, maar wel haar medewerking zal verlenen aan het (planologisch) mogelijk maken van de realisatie van kantoorruimte op bepaalde locaties.

5.2 Kantorenlocaties

Er zijn geen specifieke grootschalige kantorenlocaties in de gemeente Oldebroek aangewezen, zoals in Zwolle of Harderwijk wel het geval is. De provincie Gelderland heeft ook aangegeven dat wij hierin geen opgave hebben. Dit betekent niet dat er geen percelen met een kantoorbestemming zijn, maar wel dat er geen specifieke gebieden zijn aangewezen waar ondernemers met kantoorhoudende activiteiten zich kunnen vestigen. Uitgangspunt in onze gemeente is om de lokale markt te faciliteren.

Uit het bestand van kantoorhoudende bedrijven in onze gemeente blijkt dat op dit moment het overgrote deel in een woonwijk is gevestigd. Ofwel, de meeste ondernemers met kantoorhoudende activiteiten werken vanuit huis. Ruim een kwart is ergens anders gevestigd, voornamelijk in het buitengebied. In de meeste gevallen binnen deze categorie combineren ondernemers wonen en werken op hetzelfde perceel. Op dit moment zijn er niet veel kantoren gevestigd in een winkelcentrum of op een bedrijventerrein. Dit laatste is ook te verklaren door het feit dat op nieuwe bedrijventerrein er planologisch geen mogelijkheden worden geboden voor realisatie van solitaire kantoren. Er zijn ook niet veel bedrijfsverzamelgebouwen binnen onze gemeentegrenzen, waardoor ook dit aandeel met circa 7% niet erg hoog ligt.

N = 265	Aantal	Percentage
Bedrijventerrein	9	3,4%
Woonwijk	162	61,1%
Winkelcentrum	5	1,9%
Bedrijfsverzamelgebouw	18	6,8%
Anders, namelijk	71	26,8%
Totaal	265	100 %

Tabel 1. Type locatie gevestigde ondernemers kantoorhoudende activiteiten

5.3 Potentiële locaties

Zowel binnen de gemeentelijke organisatie als daarbuiten is geïnventariseerd wat potentiële locaties zijn voor de ontwikkeling van kantoorruimte om te voorzien in de lokale behoefte. Tijdens het overleg met de Bedrijvenkring Oldebroek (d.d. 17 april 2012) is onder andere dit onderwerp besproken. De kring gaf aan een voorkeur te hebben voor de ontwikkeling van kantoorruimte binnen een deelgebied op het bedrijvenpark H2O. Hierbij werd wel opgemerkt dat voor de definitieve keuze van een locatie ook vooral moet worden gekeken naar de bereikbaarheid per auto, maar ook met het openbaar vervoer. De Ondernemersvereniging Oldebroek heeft aangegeven (d.d. 19 oktober 2012) dat zij zich kunnen vinden in de beleidslijn voor de vestiging van kantoren in of nabij winkelcentra.

Op ambtelijk en bestuurlijk niveau is ook een aantal potentiële locaties voor lokale kantorenontwikkeling aangewezen. Hierbij is ook rekening gehouden met de wensen van ondernemers zoals aangegeven op de enquêtes alsook met de geldende beleidskaders. Hieronder worden de locaties gegroepeerd in 'in een woonwijk: aan-huis-verbonden', 'op een bedrijventerrein', 'in een (winkel)centrum' en 'individuele locaties'.

5.3.1 In een woonwijk: aan-huis-verbonden

In de meest actuele bestemmingsplannen is ten aanzien van de ontwikkeling van kantoorruimtes aan huis al het één en ander geregeld. Zo is het mogelijk om voor een aan-huis-verbonden beroep een kantoorruimte van maximaal 40% van het totale gebruikersoppervlakte van de woning te realiseren met een maximum van 100 m². Zoals aangegeven is meer dan 60% van de bedrijven met kantoorhoudende activiteiten binnen onze gemeente nu gevestigd in een woonwijk c.q. aan huis. Aangezien voor deze groep al het nodige is geregeld, richt deze kantorennotitie zich niet op kantoren aan huis.

Overigens biedt bovenstaande nog geen richtlijnen voor solitaire kantoren in een woonwijk. De richtlijn is dat we de bestaande situatie handhaven. Ofwel, kantoorpanden die op dit moment in een woonwijk zijn gevestigd kunnen gehandhaafd blijven (mits positief bestemd). Uitgangspunt is dat nieuwe kantoorpanden elders worden gerealiseerd en niet in een woonwijk, gezien de zeer beperkte representativiteit / zichtbaarheid en bereikbaarheid van dergelijke locaties. Alleen aan doorgaande wegen in een woonwijk zijn er mogelijkheden voor de realisatie van een kantoor.

5.3.2 Op een bedrijventerrein

De gemeente Oldebroek beschikt over meerdere bedrijventerreinen, te weten Zeuven Heuvels, Engeland, Prins Mauritslaan, Oude Dijk, Wezep-Noord (incl. Voskuil), Stuivezand en het bedrijventerrein H2O¹². Op de meeste bedrijventerreinen zijn er geen kavels meer uit te geven, behalve op het bedrijventerrein Wezep-Noord en het bedrijventerrein H2O. De bedrijventerreinen in onze gemeente zijn primair bedoeld voor het vestigen van bedrijfsgebouwen en niet voor de vestiging van kantoorpanden. Kantoren moeten bedrijven niet belemmeren in de ontwikkeling en groei van andere bedrijvigheid. Toch is er vraag vanuit de markt om solitaire kantoorpanden te realiseren op een bedrijventerrein. Kantoorfuncties die ondergeschikt zijn aan de bedrijfsactiviteiten zijn reeds mogelijk conform het bestemmingsplan.

De provincie Gelderland geeft aan dat in bestemmingsplannen nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen op bedrijventerreinen niet mogelijk moeten worden gemaakt¹³. Dit is ook het geval in de gemeente Oldebroek, met uitzondering van banken, verzekeringswezen, beurzen en enkele overige zakelijke dienstverlening op het bedrijventerrein H2O die conform het bestemmingsplan wel zijn toegestaan.

Voor de totstandkoming van deze notitie is overleg geweest met de provincie Gelderland over de mogelijkheden voor ontwikkeling van kantoorfuncties op bedrijventerreinen. Het uitgangspunt dat deze functies niet op een bedrijventerrein worden gerealiseerd handhaven zij, met de aanvulling dat hier voor de lokale behoefte gemotiveerd vanaf geweken kan worden. Hierbij hebben zij aangegeven dat het bedrijventerrein H2O uitgesloten is, met uitzondering van de mogelijkheden die reeds in het bestemmingsplan worden geboden. Dit bedrijventerrein wordt door de provincie uitgesloten voor de vestiging van solitaire kantoorfuncties, omdat dat een grootschalig terrein is voor grotere bedrijven en ook veel excentrischer ligt/is gelegen.

Het bedrijventerrein Wezep-Noord vindt de provincie Gelderland vanuit economisch perspectief hiervoor geschikter, gezien aard en schaal van dit terrein. Voorwaarde is wel dat er een ontheffing van de provinciale verordening (Ruimtelijke Verordening Gelderland) wordt aangevraagd, conform artikel 4.7.1 waarin staat opgenomen dat er een mogelijkheid is om van het verbod om solitaire kantoorfuncties op een bedrijventerrein te realiseren af te wijken. Voorwaarde is wel dat een hoogwaardige OV-verbinding beschikbaar is. Wezep beschikt over een treinstation en een openbare busverbinding. Deze laatste is gelegen nabij het bedrijventerrein Wezep-Noord.

¹² Een overzicht van de verschillende bedrijventerreinen vindt u in de bijlagen

¹³ Ontwerp Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening (2012)

Op basis van bovengenoemde wordt in deze notitie verder ingegaan op het bedrijventerrein Wezep-Noord en wordt het bedrijvenpark H2O buiten beschouwing gelaten. Voor het bedrijvenpark H2O gelden de mogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

5.3.2.1 Bestaande bebouwing op een bedrijventerrein

Hoewel er op dit moment weinig tot geen aanvragen bekend zijn bij de gemeente om een bestaand gebouw op een bedrijventerreinen te transformeren naar een kantorenpand, is het wel van belang om hier een visie op te hebben. Zoals gezegd blijven bedrijventerreinen primair bedoeld voor bedrijfsgebouwen. Hierop wordt een uitzondering gemaakt als het een perceel betreft dat grenst aan een woonwijk of (winkel)centrum én dat zich op een zichtlocatie bevindt. Ofwel, gevestigd is aan een doorgaande weg en bijdraagt aan de representativiteit van het gebied. Aanvullende voorwaarden voor realisatie van een kantoorpand op een dergelijke locatie betreffen:

1. een goede bereikbaarheid;
2. voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
3. geen milieutechnische belemmeringen.

5.3.2.2 Nieuwe bebouwing op een bedrijventerrein

Op het bedrijventerrein Wezep-Noord zijn nog kavels uit te geven. Aangezien er reeds sprake is van een diversiteit aan bedrijvigheid op dit bedrijventerrein, willen wij ook in de toekomst - onder bepaalde voorwaarden - onze medewerking verlenen aan de ontwikkeling van kantoren op het bedrijventerrein Wezep-Noord.

Conform ons beleid binnen andere locaties dan een bedrijventerrein is het van belang dat nieuwe kantoren zich vestigen langs de doorgaande weg, te weten aan de Rondweg binnen het plangebied 'Wezep bedrijventerrein Rondweg 2006', zodat ze op een zichtlocatie zijn gevestigd en bijdragen aan de representativiteit van het gebied.



Afbeelding 1. Mogelijkheden vestiging nieuwe kantoorpanden:
In bruin gedeelte rondom de waterplas, maar direct aan de Rondweg gelegen

De nadruk bij realisatie van kantoorpanden op een bedrijventerrein ligt op de zakelijke dienstverlening. De wisselwerking tussen bedrijven en deze dienstverleners werkt het meest optimaal wanneer zij in elkaars nabijheid verkeren. En dat is uiteraard goed voor een goed en gezond economisch klimaat. Dit betekent overigens niet op voorhand dat dienstverlening gericht op consumenten is uitgesloten, maar de voorkeur gaat er naar uit dat die op een andere type locatie een plek krijgen.

5.3.2.3 BEVI-REVI-inrichting

Naast het beleid van de provincie spelen ook de regels op het gebied van milieuwetgeving een cruciale rol. Op het bedrijventerrein Wezep-Noord (alsook op het bedrijvenpark H2O) is de vestiging van een BEVI/REVI-inrichting, ofwel bedrijven die in het kader van externe veiligheid een bepaalde 'veiligheidsruimte' nodig hebben ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten¹⁴, niet uitgesloten. Een kantoor is ook een (beperkt) kwetsbaar object. Hierdoor kan met het toestaan van kantoorgebouwen op het bedrijventerrein een aantal uitdagingen ontstaan die uitgewerkt kunnen worden in vier scenario's:

a) *Realisering van een BEVI-inrichting naast een kantoorgebouw*

Dat is in principe alleen mogelijk wanneer aan de afstandseisen van het BEVI / REVI wordt voldaan. De risico's / beperkingen voor de directe omgeving zijn relatief klein.

b) *Realisering van een kantoorgebouw naast een BEVI/REVI-inrichting*

Wanneer een kantoorgebouw binnen de milieuveiligheidscontour van een BEVI/REVI-inrichting gerealiseerd wordt, dan kan dit de BEVI/REVI-inrichting 'op slot zetten'. Om dit te voorkomen zal bij de aanvraag van een kantoorpand moeten worden gekeken of er in de nabije omgeving ook BEVI/REVI-inrichtingen zijn gerealiseerd. Mocht dit het geval zijn, dan zullen de gestelde voorwaarden, waaronder afstanden, in acht genomen moeten worden.

c) *Realisering van een BEVI/REVI-inrichting in 'maagdelijk' gebied*

Dit kan belemmerend werken voor uitgifte van naastgelegen kavels. Het geeft in de toekomst beperkingen in vestigingsmogelijkheid van kantoorgebouwen.

d) *Realisering van een kantoorgebouw in 'maagdelijk' gebied*

Dit kan belemmerend werken voor uitgifte van het naastgelegen terrein. Het geeft in de toekomst beperkingen in vestigingsmogelijkheid van BEVI/REVI-inrichtingen.

Bij de beoordeling van een aanvraag voor vestiging van een kantoorpand op het bedrijventerrein Wezep-Noord zullen bovenstaande scenario's worden getoetst.

5.3.3 In een (winkel)centrum

Tegenwoordig verschijnen er steeds meer berichten over de moeilijkheden waarin winkelcentra zich bevinden. In de gemeente Oldebroek wordt op dit moment hard gewerkt aan de optimalisering van de winkelcentra in de kernen Oldebroek en Wezep (bevinden zich in verschillende fasen) om deze weer levendiger te maken. Kantorenlocaties kunnen aan de leefbaarheid en optimalisering bijdragen wanneer zij in een (winkel)centrum of in de periferie hiervan worden gevestigd. Uitgangspunt is om medewerking te verlenen aan aanvragen voor de vestiging van kantoorpanden die door zich te vestigen in, of in de periferie van, een (winkel)centrum bijdragen aan de leefbaarheid. Het betreft hier dan voornamelijk dienstverlening gericht op consumenten. Uitgangspunt daarbij is dat het een 'etalage' betreft en er geen 'blinde muren' ontstaan, zoals bijvoorbeeld bij banken het geval is.

5.3.4 Individuele locaties

Uiteraard zijn er ook nog individuele locaties in de gemeente die geschikt zouden kunnen zijn voor kantoorhoudende bedrijven. Het betreft hier kantoren die niet op een bedrijventerrein, in een (winkel)centrum of aan huis worden gerealiseerd. Uitgangspunt bij dit type locaties is dat de huidige situaties worden gehandhaafd (mits positief bestemd) en dat nieuwe kantoorpanden de ruimtelijke kwaliteit versterken. Hierbij is het van belang dat de locatie representatief is. Dit wil zeggen dat het een locatie betreft die zichtbaar is en dus aan een doorgaande weg. Daarnaast moet de bereikbaarheid goed zijn en er moet voldoende parkeergelegenheid (te creëren) zijn.

¹⁴ Dit betreft ook bedrijfsgebouwen waar gedurende de gehele dag grote aantallen mensen werken

5.3.5 Voorwaarden

Geconcludeerd is, dat op basis van de vraag en het aanbod, kantoorruimte op verschillende locaties gerealiseerd zouden kunnen worden mits ze aan een aantal voorwaarden voldoen. Deze voorwaarden gelden voor alle aanvragen voor de realisatie van solitaire kantoorfuncties. Aanvullend hierop gelden de kaders en voorwaarden per type locatie zoals geschetst in de voorgaande paragrafen.

De algemene voorwaarden zijn:

- De locatie moet per auto goed bereikbaar zijn en zo mogelijk ook met het openbaar vervoer;
- parkeergelegenheid moet op het eigen terrein worden gerealiseerd en toereikend zijn of;
- de parkeergelegenheid bij een winkelcentrum is nog toereikend na vestiging van de betreffende bedrijfsactiviteiten;
- uitgangspunt is een zichtlocatie aan een doorgaande weg in verband met de representativiteit;
- de realisatie van kantoorruimte mag in het kader van milieuwetgeving niet belemmerend werken op de ontwikkelingen van andere (bedrijfs)activiteiten. Per individuele aanvraag zal dit worden beoordeeld.
- kantoor aan huis mag niet meer dan 40% van het totale gebruikersoppervlakte van de woning bedragen met een maximum van 100 m².

5.3.6 Overzicht mogelijkheden

Onderstaand volgen in een overzichtelijk schema de mogelijkheden voor realisatie van kantoorpanden conform deze beleidsnotitie, met inachtneming van de gestelde voorwaarden per gebied:

	Woonwijk	(Winkel) Centrum	Bedrijventerrein	Individuele locaties
Met baliefunctie	X	O	X	X
Zonder baliefunctie	X / O	O	X / O	X / O
Aan huis verbonden beroep	O	O	O	O

X = Niet toegestaan

O = Toegestaan

X / O = alleen toegestaan op een zichtlocatie aan een doorgaande weg

6. Vraag naar kantoorruimte

In totaal zijn er 265 bedrijven aangeschreven waarvan uit de omschrijving bleek dat zij mogelijk kantoorhoudende bedrijfsactiviteiten verrichten in de gemeente Oldebroek. Naar de ondernemers die naar aanleiding van de eerste oproep niet hadden gereageerd, is nogmaals een herinnering per brief of per email gestuurd. Begin 2012 zijn de ondernemers in het bedrijfsverzamelgebouw aan de Rondweg te Wezep (nogmaals) specifiek aangeschreven, omdat de oorspronkelijke doelstelling voorafgaand aan de realisatie van dit gebouw was om (door)startende ondernemers hier te laten groeien waarna zij zouden doorstromen. Deze specifieke doelgroep is dus zeer van belang voor het kantorenvraagstuk.

Hieronder volgen de belangrijkste conclusies met betrekking tot uitbreidingswensen uit het onderzoek. De uitgebreide toelichting vindt u in de bijlagen.

6.1 Respons kantorenenquête

Uiteindelijk hebben 86 ondernemers de enquête ingevuld en geretourneerd¹⁵. Dit komt overeen met een respons van 32,5%. Vooral veel administratiekantoren, adviesbureaus, agrarische dienstverleners en financiële dienstverleners hebben de enquête geretourneerd. Dit verhoudt zich redelijkerwijs tot het totaal aantal aangeschreven bedrijven, waaronder zich ook veel van deze dienstverleners bevinden. Alleen zijn de ontwerp bureaus en de marketing, communicatie- en reclamebureau ondervertegenwoordigd in het aantal geretourneerde enquêtes.

6.2 Behoeft uitbreiding

Drie ondernemers hebben aangegeven dat uitbreiding noodzakelijk is voor de verdere ontwikkeling van het bedrijf. Zes ondernemers achten het wenselijk om uit te breiden en acht ondernemers hebben aangegeven dat uitbreiding misschien wel een mogelijkheid is. Echter, het grootste aandeel respondenten (80%) heeft aangegeven dat uitbreiding niet aan de orde is.

Ondernemers die nadenken over eventuele uitbreiding bevinden zich overal in de gemeente. Echter, de kern Wezep is sterk vertegenwoordigd en de kernen Hattermerbroek, Noordeinde en Oosterwolde kennen geen kantoorhoudende ondernemers die zouden willen uitbreiden. Dit komt overeen met het feit dat relatief weinig bedrijven gevestigd zijn in deze drie kernen, terwijl het merendeel van de bedrijven is gevestigd in de kern Wezep en het bedrijventerrein aan de Rondweg (Wezep-Noord).

Hoewel de behoefte aan uitbreiding niet groot is onder deze groep ondernemers, blijkt hieruit wel dat deze behoefte wel degelijk bestaat bij ondernemers die gevestigd zijn in het bedrijfsverzamelgebouw voor starters. Zij zijn (op termijn) op zoek naar doorgroeimogelijkheden. Echter, het huidige aanbod in de gemeente Oldebroek is beperkt en sluit niet aan bij hun wensen.

6.3 Reden en termijn uitbreiding

Het merendeel van de ondernemers dat wil uitbreiden (ruim 80%), zou dat op de langere termijn graag willen ofwel over 6 maanden of langer. Slechts drie ondernemers zouden binnen 6 maanden willen uitbreiden of verplaatsen. De voornaamste reden voor ondernemers met kantoorhoudende activiteiten om te verplaatsen is dat uitbreiding op de huidige locatie niet mogelijk is.

¹⁵ Een aantal ondernemers heeft aangegeven dat de bedrijfsactiviteiten stop zijn gezet, in de nabije toekomst worden stopgezet of dat het bedrijf nooit van de grond is gekomen. Ook werd door sommige ondernemers aangegeven dat zij geen kantoorhoudende activiteiten verrichten. Daarnaast gaf een aantal ondernemers aan dat uitbreiding nooit aan de orde zal zijn, omdat zij tevreden zijn met hun eenmanszaak.

6.4 Belangrijke factoren bij keuze nieuw vestiging

De ondernemers mochten maximaal vijf belangrijke factoren bij de keuze van de nieuwe vestigingsplaats kiezen. De voornaamste factor is de hoogte van de huisvestingskosten (15,4%), gevolgd door de bereikbaarheid met de auto en de uitstraling van het pand (beeldkwaliteit) (beide 12,3%).

Ruim 6% van de aangeschreven ondernemers heeft aangegeven op welke soort locatie zij in de toekomst gevestigd zouden willen zijn. Opvallend hierbij is dat van deze ondernemers geen enkele ondernemer in een woonwijk gevestigd zou willen zijn. Daarnaast valt op dat ruim 40% van deze ondernemers graag op een gemengde bedrijvenlocatie aan de rand van de kern gevestigd zou willen zijn. Meer dan de helft van de ondernemers heeft aangegeven in een kantoorpand gevestigd te willen zijn.

Voor ondernemers zijn de energiekosten in combinatie met duurzaamheid ook een belangrijk item, zoals aangegeven door één van de ondernemers. Een andere ondernemer heeft specifiek aangegeven dat indien de treinloop verandert en /of NS station Wezep verdwijnt, hij met het bedrijf zal verhuizen naar een andere locatie nabij een station. Voor deze ondernemer is een treinstation in de nabijheid van zijn bedrijf dus essentieel.

Een snelle internetverbinding, 24-uurs toegankelijkheid, professionele uitstraling, ruimte voor trainingen nabij heide en bossen en ruimtes waarin samenwerking wordt gestimuleerd (waaronder bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw), zijn specifieke wensen die zijn aangegeven ten aanzien van een bedrijfspand.

6.5 Overig

Van de ondernemers die hebben aangegeven hoe groot hun vloer- en grondoppervlakte is, beschikt een derde over een ruimte die kleiner is dan 25 m². Dit is te verklaren door het feit dat een groot deel van de ondernemers werkt vanuit huis. De in de toekomst gewenste oppervlakten laten een wens tot groei zien. Er is geen enkele ondernemer die vast wil houden aan een ruimte (vloeroppervlakte) van minder dan 25 m² of zou willen inkrimpen tot een ruimte van deze grootte.

Het aantal fulltime en parttime werknemers is variabel onder de ondernemers die deze vraag hebben beantwoord. Het betreft wel voornamelijk kleinere bedrijven (6 arbeidskrachten of minder). Net als bij de in de toekomst gewenste oppervlakten, laat ook het aantal verwachte arbeidskrachten zien dat groei is voorzien door deze groep ondernemers.

BIJLAGEN

Bijlage A Analyse kantorenonderzoek

1. Algemeen

In totaal zijn er 265 bedrijven aangeschreven waarvan uit de omschrijving bleek dat zij mogelijk kantoorhoudende bedrijfsactiviteiten verrichten in de gemeente Oldebroek¹⁶. Naar de ondernemers die naar aanleiding van de eerste oproep niet hadden gereageerd is nogmaals een herinnering per brief of per email gestuurd.

Uiteindelijk hebben 86 ondernemers de enquête ingevuld en geretourneerd. Dit komt overeen met een respons van 32,5%. Vooral veel administratiekantoren (15,1%), adviesbureaus (10,5%), agrarische dienstverleners (9,3%) en financiële dienstverleners (9,3%) en trainers en coaches (8,1%) hebben de enquête geretourneerd. Dit verhoudt zich redelijkerwijs tot het totaal aantal aangeschreven bedrijven, waaronder zich ook veel administratiekantoren (10,6%), adviesbureaus (15,8%), agrarische dienstverleners (9,8%), financiële dienstverleners (6,4%) en trainers en coaches (5,7%) bevinden. Alleen zijn de ontwerpbureaus (12,3% van het totaal) en de marketing, communicatie- en reclamebureau (7,5% van het totaal) ondervertegenwoordigd in het aantal geretourneerde enquêtes.

Bedrijfsactiviteit	Aantal	Percentage
Administratiekantoor	13	15,1%
Adviesbureau	9	10,5%
Advocatenkantoor	2	2,3%
Agrarische dienstverlening	8	9,3%
Bouwadvies en onroerend goed	2	2,3%
Ontwerpbureau	5	5,8%
Financiële dienstverlener	8	9,3%
Uitvaartbureau	1	1,2%
Holding	1	1,2%
Hovenier	1	1,2%
Projectmanagement	4	4,7%
Installatiebureau	1	1,2%
Rijschool	3	3,5%
Makelaar	4	4,7%
Marketing- en communicatiebureau / reclamebureau	3	3,5%
Notariële dienstverlener	2	2,3%
Praktijk	1	1,2%
Schade expert	1	1,2%
Recreatie en toerisme	1	1,2%
Training en coaching	7	8,1%
Anders	9	10,5%
Totaal	86	100,0%

Tabel 1. Aantal geretourneerde enquêtes per type bedrijfsactiviteit

2. Uitbreiding

Van de ondernemers die de enquête hebben ingevuld en geretourneerd, hebben drie ondernemers aangegeven dat uitbreiding noodzakelijk is voor de verdere ontwikkeling van het bedrijf. Zes ondernemers achten het wenselijk om uit te breiden en acht ondernemers hebben aangegeven dat uitbreiding misschien wel een mogelijkheid is. Echter, het grootste aandeel respondenten, te weten 68 ondernemers (80,0%), heeft aangegeven dat uitbreiding niet aan de orde is.

¹⁶ In september 2011 zijn er 251 ondernemers aangeschreven. In februari 2012 zijn er nog 14 ondernemers aangeschreven die gehuisvest zijn in het bedrijfsverzamelgebouw in Wezep.

Er is niet slechts één type bedrijf dat uitbreiding noodzakelijk of (eventueel) wenselijk acht. Het betreft zowel administratiekantoren, adviesbureaus, advocatenkantoren, ontwerp bureaus, makers, trainers en coaches en organisaties die zich bezig houden met recreatie en toerisme en marketing en communicatie.

De voorkeur ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden is divers, hoewel slechts één ondernemer heeft aangegeven het huidige pand te willen verbouwen c.q. op de huidige locatie zou willen uitbreiden. Indien dit niet mogelijk was, dan zou deze ondernemer graag een pand in de buurt erbij betrekken. Twee ondernemers hebben aangegeven een andere voorkeur te hebben, waarvan één ondernemer op termijn naar Stuivezand zou willen. De andere ondernemer heeft hier nog niet over nagedacht.

N = 15	Aantal	Percentage
Huidige pand verbouwen / uitbreiden	1	6,7 %
Verplaatsen naar bestaande bouw (huur)	5	33,3 %
Verplaatsen naar bestaande bouw (koop)	3	20,0 %
Nieuwbouw	4	26,7 %
Anders	2	13,3 %
Totaal	15	100 %

Tabel 2. Voorkeur ten aanzien van uitbreidingsmogelijkheden

3. Huisvesting

In totaal hebben 22 ondernemers aangegeven wat de eigendomssituatie is van het pand en het perceel. Het overgrote deel is zowel eigenaar van het pand als van het perceel. Hoewel voor de overige vragen een beperkt aantal van 20 ondernemers de vragen heeft beantwoord, schetst het wel een beeld van de huisvestingsituatie van kantoorhoudende bedrijven. Zo betreft het bijna alleen zelfstandige kantoren (organisatie heeft één vestiging - op één na) die zowel gevestigd zijn op bedrijventerreinen als in woonwijken en het buitengebied. Opvallend is dat van de respondenten bijna de helft heeft aangegeven in een woonwijk gevestigd te zijn en meer dan de helft (55%) kantoor aan huis heeft. Slechts een zevende van de respondenten heeft aangegeven dat zij vanuit een kantoorpand werken.

N = 22	Aantal	Percentage
Eigenaar van het pand en perceel	12	54,5 %
Huurder van het pand en perceel	7	31,8 %
Anders	3	13,6 %
Totaal	22	100 %

Tabel 3. Eigendomssituatie

N = 20	Aantal	Percentage
Bedrijventerrein	8	40,0 %
Woonwijk	9	45,0 %
Anders	3	15,0 %
Totaal	20	100 %

Tabel 4. Gebiedsomschrijving

N = 20	Aantal	Percentage
Kantoorpand	3	15,0 %
Bedrijfsverzamelgebouw	6	30,0 %
Aan huis	11	55,0 %
Totaal	20	100 %

Tabel 5. Type pand

In totaal hebben zes ondernemers aangegeven dat uitbreiding wenselijk is en acht ondernemers hebben aangegeven dat uitbreiding misschien tot de mogelijkheden behoort. In onderstaande overzichten komt naar voren dat de ondernemers die nadenken over eventuele uitbreiding zich overal in de gemeente bevinden. Echter, de kern Wezep is sterk vertegenwoordigd en de kernen Hattemerbroek, Noordeinde en Oosterwolde kennen geen kantoorhoudende ondernemers die zouden willen uitbreiden. Dit komt overeen met het feit dat relatief weinig bedrijven gevestigd zijn in deze drie kernen, terwijl het merendeel van de bedrijven is gevestigd in de kern Wezep met onder andere het bedrijventerrein aan de Rondweg (Wezep-Noord).

Bedrijfsactiviteit	Kern	Bestemming	Gebiedsomschrijving
Administratiekantoor	Wezep	Kantoor	Bedrijventerrein
Ontwerpbureau	Oldebroek	Bedrijf	Buitengebied
Adviesbureau	Wezep	Wonen	Woonwijk
Makelaar	Wezep	Bedrijf	Bedrijventerrein
Recreatie en toerisme	Wezep	Wonen	Woonwijk
Ontwerpbureau	Wezep	Wonen	Woonwijk

Tabel 6. Type huisvesting en bestemming ondernemers die uitbreiding wenselijk achten

Bedrijfsactiviteit	Kern	Bestemming	Gebiedsomschrijving
Marketing en communicatie	Wezep	Wonen	Woonwijk
Training en coaching	Wezep	Wonen	Woonwijk
Administratiekantoor	Wezep	Kantoor	Bedrijventerrein
Ontwerpbureau	Wezep	Kantoor	Woonwijk
Anders	't Loo	Wonen	Buitengebied
Administratiekantoor	Oldebroek	Wonen	Woonwijk
Adviesbureau	Wezep	Wonen	Woonwijk
Anders	Wezep	Bedrijf	Bedrijfsverzamelgebouw

Tabel 7. Type huisvesting en bestemming ondernemers die uitbreiding misschien mogelijk achten

Van de drie ondernemers die aangegeven heeft dat uitbreiding noodzakelijk is, heeft één ondernemer interesse getoond in het bedrijvenpark Hattemerbroek. De komende jaren zit hij echter nog vast aan zijn huidige huurcontract. De andere twee ondernemers die hebben aangegeven dat uitbreiding noodzakelijk is, zijn op dit moment gevestigd in het bedrijfsverzamelgebouw in Wezep en huren de een unit in dit bedrijfsverzamelgebouw.

Van de ondernemers die uitbreiding wenselijk achten, hebben 2 ondernemers het perceel en het pand in eigendom en 2 ondernemers huren zowel het perceel als het pand. Van de overige twee ondernemers, huurt één een deel van het pand en de ander werkt vanuit huis.

Bijna alle ondernemers (6) die hebben aangegeven dat uitbreiding misschien een mogelijk is, zijn eigenaar van het pand en van het perceel. Eén van de twee andere ondernemers heeft aangegeven vanuit een (huur)huis te werken. De andere huurt het pand waarin zij nu gevestigd zijn.

4. Reden en termijn uitbreiding

Het merendeel van de ondernemers die willen uitbreiden (ruim 80%), zou dat op de langere termijn graag willen ofwel over 6 maanden of langer. Slechts drie ondernemers zouden binnen 6 maanden willen uitbreiden of verplaatsen.

De voornaamste reden voor ondernemers met kantoorhoudende activiteiten om te verplaatsen is dat uitbreiding op de huidige locatie niet mogelijk is. Een volledig overzicht van alle redenen vindt u in tabel 9.

N = 18	Aantal	Percentage
Binnen 6 maanden	3	16,7 %
Tussen 6 maanden en 2 jaar	8	44,4 %
Tussen 2 en 5 jaar	5	27,8 %
Niet van toepassing	2	11,1 %
Totaal	18	100 %

Tabel 8. Termijn uitbreiding

N = 17	Aantal	Percentage
Uitbreiding niet mogelijk op huidige locatie	7	41,2 %
Kantoorpand dat beter aansluit bij activiteiten	1	5,9 %
Pand met meer uitstraling	2	11,8 %
Planologische belemmeringen	1	5,9 %
Organisatorische afweging	2	11,8 %
Anders	2	11,8 %
Niet van toepassing	2	11,8 %
Totaal	17	100 %

Tabel 9. Reden uitbreiding

5. Toekomstwensen

De ondernemers mochten maximaal vijf belangrijke factoren bij de keuze van de nieuwe vestigingsplaats kiezen. Zestien ondernemers hebben deze vraag ingevuld en in totaal 65 factoren gekozen. De voornaamste factor is de hoogte van de huisvestingskosten (15,4%), gevolgd door de bereikbaarheid met de auto en de uitstraling van het pand (beeldkwaliteit) (beide 12,3%).

N = 65	Aantal	Percentage
Bereikbaarheid met de auto	8	12,3 %
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	2	3,1 %
Locatie in de nabijheid van een snelweg	5	7,7 %
Locatie nabij een station	2	3,1 %
Parkeerfaciliteiten	5	7,7 %
Zichtbaarheid vanaf de weg	4	6,2 %
Het kunnen kopen van de grond	3	4,6 %
Het kunnen kopen van het pand	4	6,2 %
Het kunnen huren van het pand	2	3,1 %
De hoogte van de huisvestingskosten	10	15,4 %
Kwaliteit c.q. representativiteit omgeving	5	7,7 %
Functionaliteit van het pand	6	9,2 %
Uitstraling van het pand (beeldkwaliteit)	8	12,3 %
Nabijheid bij oude locatie	1	1,5 %
Totaal	65	100 %

Tabel 10. Belangrijkste factoren bij keuze voor nieuwe vestigingsplaats

N = 17	Aantal	Percentage
Bedrijventerrein	4	23,5 %
Kantorenlocatie	3	17,6 %
Gemengde bedrijvenlocatie aan de rand van de kern	7	41,2 %
Anders	2	17,6 %
Totaal	17	100 %

Tabel 11. Gebiedsomschrijving toekomst

Ruim 6% (6,4%) van de aangeschreven ondernemers heeft aangegeven op welke soort locatie zij in de toekomst gevestigd zouden willen zijn. Opvallend hierbij is dat van deze ondernemers geen enkele ondernemer in een woonwijk gevestigd zou willen zijn. Daarnaast valt op dat ruim 40% van deze ondernemers graag op een gemengde bedrijvenlocatie aan de rand van de kern gevestigd zou willen zijn. Een aantal ondernemers heeft een dubbel antwoord ingevuld, waarbij een kantorenlocatie (aan de rand van de kern) nog een aantal keren is genoemd.

Ook 6% van de ondernemers die is gevraagd de enquête in te vullen, heeft aangegeven in welk type pand zij in de toekomst gevestigd willen zijn. Meer dan de helft (56,3%) van deze ondernemers heeft aangegeven in een kantoorpand gevestigd te willen zijn. Slechts één ondernemer wil in de toekomst vanuit huis werken. Ook werd Stuivezand wederom genoemd en gaf één ondernemer aan graag in een pand gevestigd te zijn waar onderlinge samenwerking wordt gestimuleerd.

N = 16	Aantal	Percentage
Kantoorpand	9	56,3 %
Bedrijfsverzamelgebouw (vaste werkplekken)	3	18,8 %
Aan huis	1	6,3 %
Anders	3	18,8 %
Totaal	16	100 %

Tabel 11. Type pand toekomst

6. Vloer- en grondoppervlakte

Van de ondernemers die hebben aangegeven hoe groot hun vloer- en grondoppervlakte is, beschikt een derde over een ruimte die kleiner is dan 25 m². Dit is te verklaren door het feit dat een groot deel van de ondernemers werkt vanuit huis.

N = 18 / 11	Vloeroppervlakte		Grondoppervlakte	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
< 25 m ²	6	33,3 %	2	18,2 %
25 - 50 m ²	2	11,1 %	2	18,2 %
50 - 100 m ²	8	44,4 %	2	18,2 %
100 - 250 m ²	1	5,6 %	2	18,2 %
250 - 500 m ²	0	0 %	0	0 %
> 500 m ²	1	5,6 %	3	27,3 %
Totaal	18	100 %	11	100 %

Tabel 12. Huidige vloer- en grondoppervlakte

N = 16 / 6	Vloeroppervlakte		Grondoppervlakte	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
< 25 m ²	0	0 %	1	16,7 %
25 - 50 m ²	4	25,0 %	1	16,7 %
50 - 100 m ²	2	12,5 %	1	16,7 %
100 - 250 m ²	5	31,3 %	1	16,7 %
250 - 500 m ²	4	25,0 %	1	16,7 %
> 500 m ²	1	6,3 %	1	16,7 %
Totaal	16	100 %	6	100 %

Tabel 13. Vloer- en grondoppervlakte toekomst

De in de toekomst gewenste oppervlakten laten een wens tot groei zien. Er is geen enkele ondernemer die vast wil houden aan een ruimte (vloeroppervlakte) van minder dan 25 m² of zou willen inkrimpen tot een ruimte van deze grootte. Eén ondernemer heeft aangegeven wel minder dan 25 m² grondoppervlakte nodig te hebben.

7. Arbeidskrachten

Het aantal fulltime en parttime werknemers is variabel onder de ondernemers die deze vraag hebben beantwoord. Het betreft wel voornamelijk kleinere bedrijven (6 arbeidskrachten of minder).

N = 17 / 14	Fulltime		Part-time	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
0	2	11,8 %	9	64,3 %
1	5	29,4 %	5	35,7 %
2	4	23,5 %	0	0 %
3	2	11,8 %	0	0 %
4	1	5,9 %	0	0 %
6	2	11,8 %	0	0 %
25	1	5,9 %	0	0 %
Totaal	17	100 %	14	100 %

Tabel 14. Aantal werkzame personen in huidige situatie

Net als bij de in de toekomst gewenste oppervlakten, laat ook het aantal verwachte arbeidskrachten zien dat groei is voorzien door deze groep ondernemers.

N = 15 / 9	Fulltime		Part-time	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
0	0	0 %	3	33,3 %
1	3	20,0 %	4	44,4 %
2	3	20,0 %	2	22,2 %
3	3	20,0 %	0	0 %
5	2	13,3 %	0	0 %
6	2	13,3 %	0	0 %
12	1	6,7 %	0	0 %
35	1	6,7 %	0	0 %
Totaal	15	100 %	9	100 %

Tabel 15. Aantal werkzame personen toekomst

8. Overig

Eén ondernemer heeft nog aangegeven dat de nieuwe huisvesting van zijn oude verschilt op het gebied van energiekosten. Deze zijn lager in de nieuwe huisvesting. Een belangrijk item voor ondernemers in combinatie met duurzaamheid.

Een aantal ondernemers heeft aangegeven dat de bedrijfsactiviteiten stop zijn gezet, in de nabije toekomst worden stopgezet of dat het bedrijf nooit van de grond is gekomen. Daarnaast gaf een aantal ondernemers aan dat uitbreiding nooit aan de orde zal zijn, omdat zij tevreden zijn met hun eenmanszaak.

Eén ondernemer heeft specifiek aangegeven dat indien de bereikbaarheid per trein verandert en/of NS station Wezep verdwijnt, hij met het bedrijf zal verhuizen naar een andere locatie nabij een station. Voor deze ondernemer is een treinstation in de nabijheid van zijn bedrijf dus essentieel.

Een snelle internetverbinding, 24-uurs toegankelijkheid, professionele uitstraling, ruimte voor trainingen nabij heide en bossen en ruimtes waarin samenwerking wordt gestimuleerd (waaronder bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw), zijn specifieke wensen die zijn aangegeven ten aanzien van een bedrijfspand. Met betrekking tot dit laatste heeft één ondernemer expliciet aangegeven zich nu te oriënteren op Zwolle.