

Conceptverslag van de Avond van Leusden, Uitwisseling over de Visie werklocaties Leusden 2030 op 30 januari 2014 in vergaderzaal 6 van het gemeentehuis te Leusden

Voorzitter: De heer J. Overweg

Agenda	Verslag
Opening	De voorzitter opent de uitwisseling om 21.15 uur.
Visie werklocaties Leusden 2030	<p>Wethouder Jansma wil de raad op de hoogte houden van het onderzoek en het proces over de werklocaties in Leusden. Belangrijk is wat ondernemers ervan vinden en welke inbreng zij hebben. Er staan een aantal bijeenkomsten met de ondernemers op het programma. Gevolgd door een eindsessie waarin de wetenswaardigheden van de bijeenkomsten worden gepresenteerd.</p> <p>De heer Pijlman van Adviesbureau Seinpost presenteert de voortgang van het traject rond de werklocaties in Leusden. De aanleiding voor het traject is het visietraject Princenhof. Daar is een informatieronde over geweest. Besloten is Princenhof niet voort te zetten, omdat er nauwelijks investeringsbereidheid is bij ondernemers. Bovendien heeft Princenhof samenhang met andere locaties. Daarom wil Leusden de werklocaties integraal oppakken.</p> <p>Andere punten die leidden tot dit traject zijn:</p> <ul style="list-style-type: none">• Toenemende leegstand.• Twee ontwikkellocaties: hoe zijn die beide zinvol te vullen?• Druk vanuit de provincie. De provincie pakt leegstand van kantoren aan en wil schrappen in kantorenbouw. Uit onderzoek van 2012 blijkt dat 15% in Utrecht leeg staat. Dat is 500.000 m² en er zit een miljoen m² in de planvoorraad. Daarvan wil de provincie de helft schrappen. De provincie wil 50% van de planvoorraad in de provincie schrappen. Op bestaande gebieden wil de provincie transformatie. <p>Wethouder Jansma vult aan dat Amersfoort en Leusden in 2013 een bespreking hebben gevoerd met de provincie, IPO en VNG. De handreiking van de provincie stelde echter niets voor. De provincie wil schrappen in plancapaciteit en de gemeente kon aangeven hoeveel zij wil schrappen. Er is vanuit de provincie geen financiële mogelijkheid of compensatie voor lagere huur of grondopbrengst. De gemeente Leusden heeft tijdens het overleg wel punten aangegeven. Bijvoorbeeld hoe verhoudt het schrappen van plancapaciteit zich tot andere gemeentes die ook plancapaciteit hebben? Of als de gemeente kantoorruimte inlevert, is dan als alternatief detailhandel mogelijk? Daarvoor is nu geen toestemming.</p> <p>Amersfoort en Leusden beraden zich nu. Zij willen wel kijken naar plancapaciteit, maar zij willen ook iets terug. Het laatste overleg met de provincie ging beter. Misschien kan de provincie iets terug doen. Er is een gesprek mogelijk. De gemeente moet eerst bewegen. Om als gemeente goed uit de strijd met de provincie te komen, is het nodig een eigen verhaal te hebben. Dat hoopt Leusden te bereiken met het onderzoek naar de werklocaties.</p> <p>De heer Pijlman vervolgt zijn presentatie. De centrale vraag van het onderzoek is: 'Hoe positioneert Leusden haar werklocaties tot 2030 optimaal binnen het regionale krachtenveld en welke maatregelen zijn nodig om de-</p>

ze positie te waarborgen?’

Deelvragen zijn:

- Wat is de huidige kwaliteit van de verschillende werklocaties in Leusden?
- Welke marktpositie hebben deze werklocaties?
- Wat is het perspectief voor De Buitenplaats en De Plantage?
- En de bestaande werklocaties die onder druk staan?
- Wat zijn de grootste knelpunten per terrein?

Doel van het onderzoek is om samen met ondernemers tot concrete maatregelen te komen en eventueel alternatieve functies voor de locaties.

Het onderzoek wordt in stappen uitgevoerd.

De eerste stap is de analyse. Die bestaat uit deskresearch en een gebiedsschouw. Van elke werklocatie zijn inmiddels factsheets opgesteld. De tweede stap is de strategische positionering. Die stap bestaat uit vier keer werkateliers met de ondernemers. Doel van de werkateliers is een beeld te krijgen van de verhouding tussen de verschillende terreinen. De derde stap is het ontwikkelen van een totaalbeeld. Daarvoor wordt een brede ondernemersavond georganiseerd.

Als laatste volgen de conclusie en aanbevelingen

Het onderzoek zit nu in stap 2. De werkateliers zijn in februari 2014 gepland en worden geclusterd per terrein. Het doel is de wensen van ondernemers te achterhalen en de punten waar zij tegenaan lopen. Er wordt een actieve opstelling van de aanwezigen verwacht. Het zicht op het speelveld en de opgaven zijn duidelijk, maar er zijn ook kaders waarbinnen de discussie plaatsvindt. Er is wel ruimte, maar niet alles kan.

Raadsleden en kandidaat-raadsleden zijn ook uitgenodigd voor de werkateliers, zodat de nieuwe raad die over dit traject moet beslissen ook op de hoogte is van het proces.

Er is een begeleidingscommissie voor het traject. Daar zitten drie mensen van BKL in. De commissie heeft de startbijeenkomst gehad.

Een resultaat van de eerste stap, de analyse, is een factsheet per werklocatie. Daarop staat de staat van de werklocaties. Aandachtspunten per locatie zijn de typering, ligging, bereikbaarheid, parkeergelegenheid, leegstand, kwaliteit van de openbare ruimte en het vastgoed, de werkgelegenheid, de ontwikkeling van arbeidsplaatsen en vestigingen. Er worden enkele factsheets uitgedeeld.

Werklocaties die niet in de gevarenzone zitten zijn: de Horst, Paardenmaat, Ambachtsweg, 't Spieghel en de Fliert.

Werklocaties die wel of bijna in de gevarenzone zitten zijn: Plantage, Buitenplaats, Princenhof en Ruige Veld/Speelkamp

Voor bedrijventerreinen is de vraag tot 2030 5-12,5 ha. Nu is er een klein overaanbod. Voor kantoren is tot 2020 een duidelijk overaanbod. 90% van de panden die worden aangeboden staan leeg. Sommige worden tijdelijk gebruikt. Leusden kent een hogere leegstand dan de provincie.

De conclusie is dat er een overaanbod van kantoren is. Het gaat om maatwerk; niet elk terrein is hetzelfde. Er is dynamiek in de sectoren:

groothandel, detailhandel en zakelijke dienstverlening. Eurofleur wil uitbreiden. Er is interesse van bedrijven voor een vestiging aan de snelweg. De zakelijke dienstverlening is nu een sector met relatief veel ZZP'ers.

De heer **Pijlman** en wethouder **Jansma** beantwoorden de vragen van de raadsleden.

Wethouder **Jansma** antwoordt dat het onderzoek zich richt op grootschalige locaties. De gedachte aan totaal iets anders wordt wel meegenomen bij consolidatie en herontwikkeling. Dan valt te denken aan zorg, wonen of nichemarkten.

De gemeente wil inspelen op vraagstukken die leven in de vastgoedwereld. Het verplaatsen van de Hamershof naar een bedrijventerrein is geen doel van de gemeente. Het doel is faciliteren van mogelijkheden waar bedrijven om vragen. In Princenhof is een voorbeeld van een tijdelijke bestemming. Je moet de markt in beweging brengen. Dat kan door schaarste te creëren, zoals de filosofie van de provincie is. Het kan ook door uit te gaan van de behoefte van ondernemers.

De heer **Pijlman** voegt toe dat de markt wel een regiefunctie wil van de overheid. Bijvoorbeeld: welke locaties zijn kansrijk en welke niet?

Wethouder **Jansma** antwoordt dat leegstand een probleem is voor de aantrekkelijkheid van de locaties. Als er leven komt op de werklocatie, worden de omgeving en het openbaar gebied ook onderhouden.

De heer **Pijlman** voegt toe dat de rolverdeling tussen markt en overheid verandert. De overheid investeerde vroeger en onderhield het openbaar gebied. Nu is die ruimte voor de ondernemers en moeten zij in actie komen. De overheid kan de regelgeving aanpassen en bijvoorbeeld minder regels opleggen. Samenwerking tussen ondernemers is belangrijk, bijvoorbeeld voor beheer. Zij kunnen het onderhoud samen doen en zo onderscheidend vermogen creëren voor hun werklocatie. Er zijn succesvolle voorbeelden van herstructureren en aantrekkelijk maken. De overheid heeft geïnvesteerd in het openbaar gebied en de ondernemers bleven achter. Zij moeten nu het stokje overnemen.

De heer **Pijlman** antwoordt dat het traject net is gestart. De analyse gaat wel een richting op. Het laaghangend fruit hoopt hij op te halen uit de werkateliers. De gemeente wil perspectief bieden aan ondernemers. Wat kansrijk is, zal per terrein verschillen.

Wethouder **Jansma** vult aan dat het erom gaat wat de deelnemers aan de werkateliers het meest kansrijk achten. Voor Princenhof was de wens flexibiliteit in het bestemmingsplan. Dat is er, maar toch gebeurt er nog niets. De overheid schept mogelijkheden, naar aanleiding van de vragen van de ondernemers. Soms zullen politieke discussies gevoerd worden. Een aantal supermarkten wil wel iets, maar de gemeente nog niet. Iets met ZZP'ers wordt genoemd, maar als de markt het niet wil, dan lukt het de overheid ook niet.

De heer **Pijlman** noemt een voorbeeld van een gemeente waarin de bedrijven zelf de herverkaveling doen. Het gaat om de ambities van de ondernemers.

Wethouder **Jansma** meldt dat bedrijven zich hebben gemeld die niet in het bestemmingsplan passen. In het onderzoek is ook een analyse gemaakt welke organisaties behoefte hebben aan snelweglocaties. In een vervolg-

Sluiting

fase kan aan het wekken van interesse bij nieuwe bedrijven gedacht worden.

Er zit haast achter het traject. De provincie wil in januari 2015 de structuurvisie vaststellen en ver daarvoor moet Leusden een visie hebben over de werklocaties. Door de werkateliers nu te organiseren, kan het college voor de zomer uitspraken aan de nieuwe raad voorleggen. Bovendien gaan de gesprekken met de provincie door. Na de zomer gaat Leusden in gesprek met Amersfoort en dan leggen zij de provincie een plan voor. Dit onderzoek is van Leusden alleen.

De provincie wil met Amersfoort en Leusden praten aan deze kant van de provincie, omdat Amersfoort en Leusden de meeste plancapaciteit hebben. De andere gemeentes worden er niet bij betrokken, omdat ze veel minder plancapaciteit hebben.

De **voorzitter** sluit de uitwisseling om 22.10 uur.