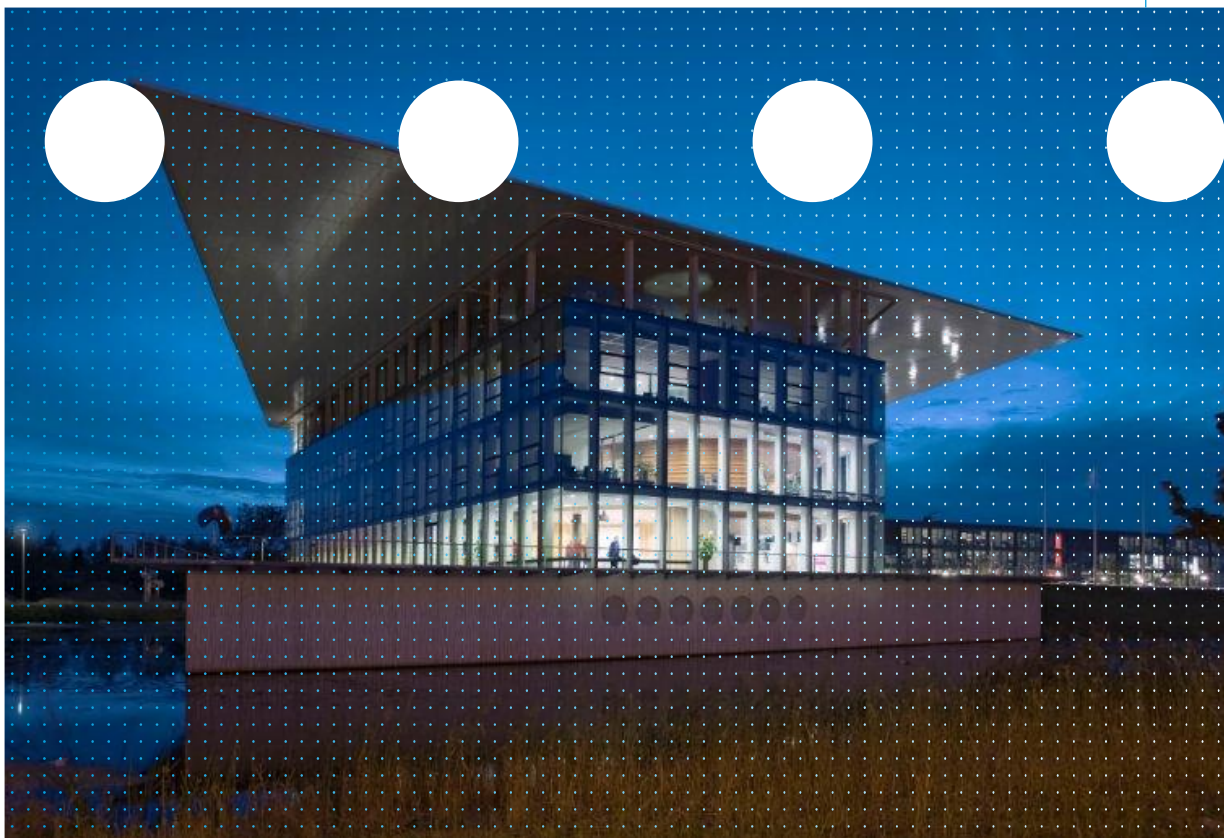




Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking gemeentehuis Lansingerland

Stec Groep aan gemeente Lansingerland

Esther Geuting, Guido van der Molen en Rien Ramerman
oktober 2014

Toets Ladder voor Duurzame
Verstedelijking gemeentehuis
Lansingerland

Stec Groep aan gemeente Lansingerland

Esther Geuting, Guido van der Molen en Rien Ramerman
6 oktober 2014

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie.....	3
1.2	Leeswijzer.....	3
2	Locatieprofiel en beoordeling gemeentehuis	4
3	Toets op Ladder voor Duurzame Verstedelijking	6
3.1	Wat is de Ladder?	6
3.2	Trede 1: Is er (regionale) behoefte aan toevoeging van kantoorruimte en dienstverlening?.....	7
3.3	Trede 2: Is een deel van de behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?	11
3.4	Conclusies en aanbevelingen	17
	Bijlage	19
	Toets op Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor kantoorruimte kleiner dan 500 m ²	19

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

U denkt na over het wijzigen van het bestemmingsplan van uw gemeentehuis. U wilt de leegstand in het gemeentehuis beperken door de bestemming van het pand te verruimen met dienstverlening (maatschappelijk, commercieel) en/of kantoorruimte voor lokale kantoorgebruikers of kantoorgebruikers tot 1.000 bvo.

Daarbij gaat het in totaal om een bestemmingsverruiming voor een oppervlak van 3.500 m² vvo. Naast de ruimte die momenteel wordt ingenomen door het Business Center Lansingerland en een accountantskantoor (samen zo'n 1.400 m² vvo), beschikt u over een drietal units van circa 700 m² vvo. Twee van deze units heeft u als gemeente nog in gebruik, één staat leeg.

Voor u het bestemmingsplan wijzigt wilt u eerst een goede en transparante toets van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Nadrukkelijk is het uw wens dat dit moet gebeuren door een onafhankelijke blik van buiten. In dit rapport vindt een transparant advies waarin we de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor u aflopen.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk maken we een locatieprofiel en beoordeling van het gemeentehuis en de locatie. We beoordelen deze volgens de KPI's (Key Performance Indicators) waarmee we een beeld geven van de aantrekkelijkheid van het pand en de locatie. Vervolgens lopen we in hoofdstuk 3 de treden van de ladder af, voor zowel kantoorruimte als dienstverlening. Daarbij gaan we in op de *behoefte* aan kantoorruimte/dienstverlening (trede 1), maar ook de mogelijkheid dit op te vangen in het bestaand aanbod (en de kwaliteit daarvan) inclusief maatschappelijk vastgoed en overige ruimten die voor kantoorgebruikers en/of dienstverlening geschikt zouden kunnen zijn (bijvoorbeeld door herbestemming) op basis van de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het hoofdstuk sluiten we af met onze conclusies en aanbevelingen.



2 Locatieprofiel en beoordeling gemeentehuis

In dit hoofdstuk geven we een helder beeld van de pand en locatiekenmerken rond het gemeentehuis van Lansingerland. Daarbij beoordelen we de locatie op de Key Performance Indicators (KPI's) die de aantrekkelijkheid in de markt voor kantoorgebruikers en maatschappelijk vastgoed bepalen.

Ontwerp	- Het gemeentehuis van Lansingerland is een ontwerp van Hans van Heeswijk architecten, zij lieten zich inspireren door tuinbouwcomplexen. - Het geheel bestaat uit twee gebouwen die worden verbonden door een loopbrug - Het publieksgebouw is uitgewerkt als een helder en transparant gebouw, het kantoorgebouw heeft een meer besloten karakter.
Omvang en functie	- De totale bruto vloeroppervlakte bedraagt 14.796 m² - De publieksruimte kent daarmee vijf lagen en behelst 7.153 m² bvo - Het kantoordeel kent vier bouwlagen (incl. parkeerdeel) en is 7.643 m² bvo in omvang - Voor verhuur aan derden staat hiervan 3.500 m² vvo in de planning; 1.400 m² vvo is al verhuurd. De overige 2.100 m² vvo komt voor verhuur in drie gelijke delen van ca. 700 m² vvo in aanmerking. - Momenteel staat van de 2.100 m² vvo één unit van 700 m² vvo leeg. De overige twee units zijn nog in gebruik door de gemeente. - Het gemeentehuis is sinds 2012 in gebruik en biedt plaats aan 450 werknemers
Parkeren	- Het kantoorgebouw staat op palen, onder het gebouw zijn openbare parkeerplaatsen beschikbaar - Verder bevat het buitenterrein parkeerplaatsen
Overige kenmerken	- Het gebouw is geheel gericht op duurzaamheid - Op het dak van het kantoordeel liggen zonnecollectoren - Ook is er gebruik gemaakt van driedubbel geïsoleerd glas, van een warmte-koude opslag en van recyclebare bouwmaterialen - Daarbij bestaat de verlichting deels uit LED-lampen
Locatie	- Het gebouw staat in de kern Bergschenhoek, nabij de kruising/afrit N209 – N472. - Het gemeentehuis ligt in open gebied met vrij zicht op de noordzijde van Rotterdam - Het buitenterrein bevinden zich bloesemdragende fruitbomen en water met riet
Bereikbaarheid	- Het gebouw ligt nabij de kruising van de N209 en de N472 - Daarbij ligt het in de driehoek van de A12, A13 en A20 (allen binnen 10 autominuten) - Via OV is de locatie bereikbaar per bus (2x per uur) richting Rotterdam, Delft en Zoetermeer. Ook is metrostation Berkel en Rodenrijs op ca. 7 minuten fietsen

In onderstaande matrix hebben we het gemeentehuis beoordeeld op de belangrijke key performance indicators (KPI's) die de courantheid bepalen. Bronnen zijn een visuele inspectie, analyses van de kantorenmarkt/markt voor dienstverlening en bureauexpertise.

Multifunctioneel						Maatpak
Allure, eigen identiteit						Basis, weinig identiteit
Energielabel A						Energielabel G/geen label
Marktconforme maatvoering pand						Niet marktconforme maatvoering pand
Flexibele indeelbaarheid						Geen flexibele indeelbaarheid
Hoogwaardig afwerkingniveau						Laagwaardig afwerkingniveau
Goede parkeernorm						Slechte parkeer norm
Representatieve hal/entree						Minimale hal/entree
Zichtbaar						Niet zichtbaar
Hoogwaardige (klimaat)installaties						Verouderde (Klimaat installaties)
Goede multi-modaal bereikbaar						Beperkt bereikbaar
Groei/krimpmogelijkheden						Geen krimp/groeimogelijkheden
Totaal						

Het gemeentehuis van Lansingerland heeft meerdere onderscheidende kwaliteiten. Zo gaat het om een zeer modern en bijzonder pand met een hoge duurzaamheidsstandaard. Daar tegenover staat de grote omvang van het gebouw. Eindgebruikers in Lansingerland zoeken veelal meer kleinschalige kantoorpanden met eigen identiteit en uitstraling. In dat opzicht oogt het gemeentehuis als multi-tenant gebouw fors, al blijft het aanbod aan kantoorruimte (2.100 m² extra) en de omvang van de verhuurbare units (circa 700 m²) redelijk beperkt. Voor dienstverlening hebben de units een forse omvang, bovendien biedt het pand geen 'eigen' entree (entree delen met andere partijen). Dit is voor dienstverlening soms minder geschikt. Qua multi-modale bereikbaarheid gooit de locatie geen hoge ogen; het kantoor is beperkt bereikbaar per bus.

3 Toets op Ladder voor Duurzame Verstedelijking

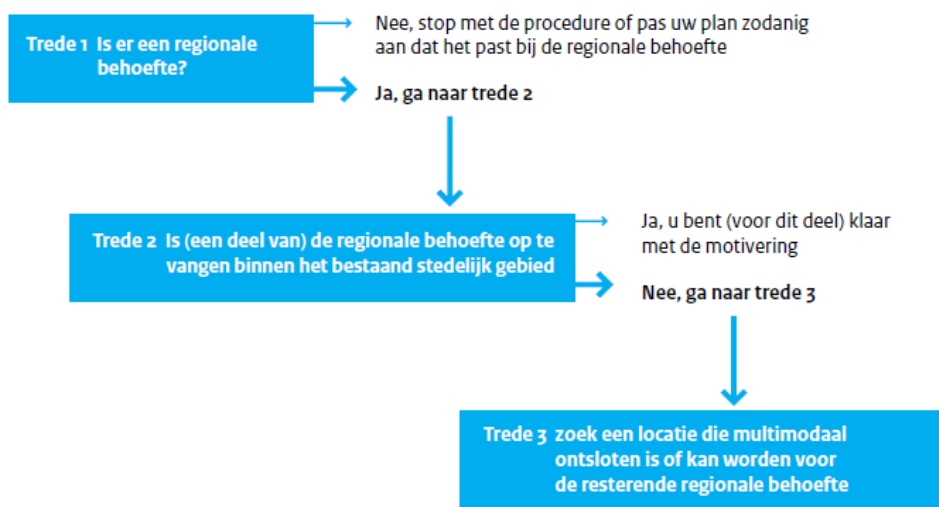
3.1 Wat is de Ladder?

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro).

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

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

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'



De treden voor toevoeging van kantoorruimte / ruimte voor dienstverlening zijn:

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

Voor de Ladder-check voor het verruimen van de bestemming van uw gemeentehuis, kijken we specifiek naar de eerste en tweede trede van de ladder. De derde trede van de ladder is minder relevant, daar het gemeentehuis reeds een bestaande locatie (binnen *bestaand stedelijk gebied*) is.

OVERZICHT RELEVANTE KERNBEGRIPPEN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Bestaand stedelijk gebied

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

Stedelijke ontwikkeling

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

Plancapaciteit

Plannen waarin ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling is opgenomen

Lokale behoefte

Marktvraag waarvan de marktregio specifiek bestaat uit de 'eigen' gemeente (ook wel: lokale vraag). Het gaat veelal om kleinschalige kantoren voor lokale en subregionale gebruikers (bank, notaris, makelaar) waarbij de markt bestaat uit een (middel)grote gemeente of kern met omliggende kleinere kernen of kantoren verspreid in de woonwijk, voor kleinschalige kantoorgebruikers, (door)starters en zzp'ers tot zo'n 250 m² vvo die alleen lokale, autonome vraag bedienen.

Regionale afstemming

Overigens kan ook lokale vraag regionaal zijn afgestemd. Zo is binnen de Stadsregio Rotterdam (in lijn met de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland) afgesproken dat het bruto vloeroppervlak van kleinschalige zelfstandige kantoren (buiten de concentratiegebieden) kleiner moet zijn dan 1.000 m² per vestiging. Voor kantoren met een lokaal verzorgingsgebied (zoals bankfilialen of een gemeentehuis) geldt geen beperking van het bruto vloeroppervlak.

3.2 Trede 1: Is er (regionale) behoefte aan toevoeging van kantoorruimte en dienstverlening?

In deze trede van de ladder kijken we voor de toevoeging van kantoorruimte en/of units voor dienstverlening in het gemeentehuis van Lansingerland specifiek naar de marktruimte op de (lokale) kantorenmarkt en de mogelijkheden en toekomstverwachtingen van de dienstverlening. Daarbij kijken we voor de kantoorruimte zowel naar de nieuwbouwbehoefte als naar de dynamiek op de markt van bestaande kantoorobjecten. Doel is om inzicht te krijgen in de *behoefte* aan kantoorruimte en de marktruimte die beschikbaar is voor de potentiële toevoeging van kantoorunits van 700 m² in het gemeentehuis. Voor dienstverlening analyseren we de geschiktheid van de beoogde units in het gemeentehuis voor de diverse type dienstverleners en vervolgens de toekomstpotentie van deze partijen.

Beperkte behoefte aan nieuwe kantoorruimte in Lansingerland: zo'n 5.000 m² bvo tot 2020

Wanneer we de behoefteraming van de Stadsregio Rotterdam (op basis van de prognose van het EIB voor Haaglanden en de Stadsregio Rotterdam, mei 2013) actualiseren en vertalen naar Lansingerland, komen we op een *nieuwbouwvraag* van zo'n 5.000 tot 6.000 m² bvo tot 2020¹. Wanneer vervolgens ook de behoefteraming voor de regio Rotterdam uit de kantorenstrategie van de provincie Zuid-Holland wordt doorgerekend naar Lansingerland, komen we iets lager uit, op een *behoefte* van zo'n 4.000 tot 5.000 m² tot 2020. Daarmee is de toekomstige *behoefte* aan nieuwe kantoorruimte in Lansingerland lager dan de oplevering van kantoorruimte in de afgelopen tien jaar. De oplevering van kantoorruimte, exclusief de oplevering van het huidige gemeentehuis van Lansingerland, bedroeg de afgelopen tien jaar gemiddeld iets meer dan 2.000 m² bvo (bron: Provincie Zuid-Holland, 2014). Daar tegenover staat de onttrekking van zo'n 7.400 m² bvo kantoorruimte (voormalige gemeentehuis in Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk) in de afgelopen jaren. Per saldo zien we dan ook slechts beperkte groei van de kantorenvoorraad in Lansingerland.

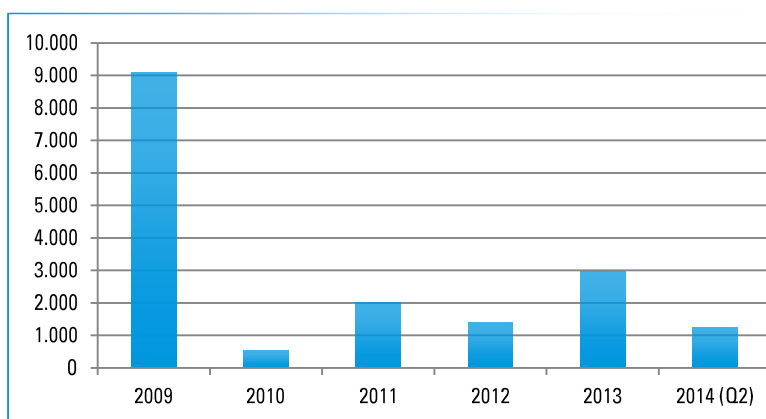
Vraag komt vooral van lokale eindgebruikers

Voor de beoogde kantoorunits in het gemeentehuis bestaat de doelgroep voornamelijk uit eindgebruikers uit eigen gemeente. Het gaat dan ook om vraag die alleen lokaal kan worden opgevangen (*marktregio* is dus de gemeente Lansingerland; *lokale behoefte*). In praktijk blijkt namelijk dat bij kleinschalige units in Lansingerland al snel zo'n 90 % van de gebruikers uit eigen gemeente komt. Dit blijkt uit analyse van de transacties op de kantorenmarkt van de gemeente in de afgelopen vijf jaar (bron: PropertyNL, 2014). Uit onze Database Locatiebeslissingen Nederland (DLN), met daarin alle verhuisbewegingen van bedrijven groter dan 50 werkzame personen over een afstand van meer dan 25 kilometer, komt ook dat er geen bovenregionale kantoorgebruikers zich in Lansingerland hebben gevestigd de laatste tien jaar.

Jaarlijks wordt iets meer dan 3.000 m² vvo bestaande kantoorruimte verhuurd of verkocht

Naast vraag naar nieuwe kantoorruimte kijken we specifiek ook naar de markt voor bestaand vastgoed. Daarvoor hebben we de transacties op de kantorenmarkt in Lansingerland in de afgelopen vijf jaar bekeken (zie figuur 1). Gemiddeld heeft de gemeente een jaarlijkse opname van kantoorruimte van zo'n 3.000 m² vvo. Dit jaar (tweede kwartaal van 2014) is er vooralsnog zo'n 1.500 m² vvo opgenomen.

Figuur 1: jaarlijkse opname van kantoorruimte in Lansingerland, 2009-2014 (Q2) in m² vvo²



Bron: PropertyNL, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

Merendeel van de vraag naar kantoorruimte betreft kleinschalige objecten tot 1.000 m² vvo

Wanneer we kijken naar de grootteklassen, blijkt dat er vooral vraag is naar kleinere objecten tot 1.000 m² vvo (zie ook tabel 1). Bijna 60% van de totale opname in de afgelopen vijf jaar is kleiner dan 1.000 m² vvo, het betreft ruim 31 van de 33 transacties. In de afgelopen vijf jaar is er slechts één transactie geweest van boven de 5.000 m². Deze transactie heeft wel een flink aandeel in de totale opname in de afgelopen vijf jaar.

¹ Doorrekening op basis van het aandeel van Lansingerland in de totale kantorenvoorraad van de Stadsregio Rotterdam.

² Inclusief opname van Business Center Lansingerland en Accountantskantoor in gemeentekantoor (2013)

Tabel 1: opname van kantoorruimte naar aantal objecten en totaal metrage in m² (2009 – 2014 Q2)

Grootteklasse	Aantal transacties	Opname (m ²)
0 - 250 m ²	17	2.905
250 - 500 m ²	6	2.022
500 - 1.000 m ²	8	5.369
1.000 - 2.500 m ²	1	1.500
5.000 - 10.000 m ²	1	5.450
Totaal	33	17.246

Bron: PropertyNL, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

Beoogde units in gemeentehuis slechts geschikt voor beperkt aantal dienstverleners

Naast kantoorruimte wilt u ook aan dienstverlening ruimte bieden in de beoogde units in uw gemeentehuis. In onderstaande tabel 2 hebben we een overzicht gemaakt van de branches die we hiertoe rekenen. We beoordelen uw beoogde aanbod op geschiktheid voor deze branches, daarbij kijken we specifiek naar de geschiktheid van de locatie voor type gebruik en omvang van de units.

Tabel 2: beoordeling geschiktheid units gemeentehuis voor dienstverlening

Branches	Locatie geschikt?	Omvang aantrekkelijk?	Toelichting
Verhuur van goederen	Nee	Ja	Voor verhuur van goederen is een bedrijfshal en/of showroom meer geschikt.
Schoenreparatie/sleutelmakers	Nee	Nee	Dit type dienstverleners zoekt een centrumlocatie.
Kapsalons	Ja	Nee	Voorkeur voor centrumlocatie of locatie in woonwijk, omvang te groot.
Schoonheidssalons	Ja	Nee	Omvang van units te groot voor schoonheidssalon.
Dierentrimsalons	Ja	Nee	Voorkeur voor bedrijfshal en solitaire locatie.
Kledingreparateurs/stoffeerderijen	Nee	Nee	Voorkeur voor centrumlocatie en/of bedrijfshal met eigen opgang.
Printing/drukwerk/copy shops	Ja	Ja	Past binnen kantooromgeving en ook in multi-tenant gebouw.
Pruik- en haartechniek	Ja	Nee	Specialistische doelgroep, voorkeur voor bedrijfshal.
Financieel intermediairs (accounting en fiscaal)	Ja	Ja	Momenteel al accountant gevestigd op locatie
Banken en assurantie	Ja	Ja	Wel vaak voorkeur voor eigen pand overigens.
Postkantoor	Ja	Nee	Omvang te fors, postkantoren worden juist steeds kleiner en minder in aantal.
Makelaardij	Ja	Ja	Gaat dan wel om groot makelaarskantoor, meestal kleiner.
Massagesalons	Nee	Nee	Voorkeur voor bedrijfshal of locatie bij winkels.
Stomerij/wasserettes	Nee	Ja	Voorkeur voor locatie in winkelcentrum of op bedrijventerrein.
Reisbureaus	Ja	Nee	Voorkeur voor winkelcentrum, bovendien vaak kleiner van omvang.
Uitzendbureaus	Ja	Ja	Weliswaar voorkeur voor winkelcentrum en vaak kleiner van omvang.

Apotheek	Nee	Ja	Apotheek vaak voorkeur voor vestiging in (buurt)winkelcentrum plus aanwezigheid eigen opgang.
----------	-----	----	---

Bron: Locatus, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

Beperkte groeiverwachting onder voor gemeentehuis geschikte dienstverleners in Lansingerland

Uit de beoordeling van geschiktheid van de beoogde units voor dienstverlening komen een vijftal branches waarvoor vestiging op uw locatie interessant kan zijn. In tabel 3 worden de toekomstverwachting van deze branches geschetst. Hieruit blijkt dat de *behoefte* voor uw locatie vooral te verwachten is vanuit financieel intermediairs en uitzendbureaus, beide sectoren waar (op termijn) een groeiverwachting is. We verwachten geen vestiging van een bank op uw locatie, daar de banken met baliefunctie de laatste jaren vooral afnemen in aantal (mede als gevolg van internet). Ook makelaarskantoren hebben nog beperkte groeiverwachting; bovendien is 700 m² voor een makelaarskantoor behoorlijk fors.

Tabel 3: beoordeling toekomstverwachting branches binnen dienstverlening in Lansingerland

Branche	Groei verwachting	Belangrijkste trends
Printing/drukwerk/copyshops	+/-	• Specialistisch drukwerk blijft onverminderd veel gevraagd voor decoratie en communicatie • Technieken worden specifiek, wat kansen biedt voor copyshops (3D-printing bijvoorbeeld) • Tegelijkertijd neemt de absolute vraag nauwelijks toe en wordt simpel print- en drukwerk goedkoper en kwalitatief beter voor huishoudelijk gebruik.
Financieel intermediairs (accounting en fiscaal)	+	• De vraag naar deze services neemt licht toe nu het aantal faillissementen terugloopt en het ondernemersklimaat verbetert. Dit biedt kansen voor vestiging op uw locatie. • ICT is zowel een kans als bedreiging. Voor beter inzicht in de financiële stand van klanten zijn investeringen in ICT noodzakelijk
Banken en assurantie	-	• Het aantrekken van de huizenmarkt zorgt op termijn voor kansen voor de sector • Er is sprake van een consolidatieslag in de sector; kostenefficiëntie, investeringen in ICT en personeel en inspelen op de veranderende wet- en regelgeving zijn noodzakelijk • Het aantal kantoren met baliefunctie neemt laatste jaren sterk af. Daarom weinig kans op vestiging op uw locatie.
Makelaardij	+/-	• De woningmarkt trekt aan met vooral klanten onder eenpersoonshuishoudens en ouderen • De markt voor bedrijfsmatig onroerend goed trekt minder snel aan. In deze markt speelt ook het leegstandprobleem van bestaande kantoorpanden • Al met al is de verwachting dat het aantal makelaarskantoren de komende jaren niet sterk zal groeien. Voor uw beoogde kantoorunits betekent dit vanuit dat deze doelgroep weinig vraag te verwachten is.
Uitzendbureaus	+/-	• De verwachting is dat de flexmarkt in de toekomst zal groeien als de economie verder aantrekt en omdat de trend naar flexibilisering verder doorzet. Dit biedt kansen voor vestiging in uw beoogde kantoorunits. • De branche staat wel voor een aantal uitdagingen. Zoals de opkomst van social media en online recruitment

Bron: Rabobank trends en cijfers, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES TREDE 1 LADDER

- Ja, er is *lokale behoefte* aan kantoorruimte in Lansingerland.
- Vraag naar nieuwe kantoorruimte bedraagt tot 2020 zo'n 5.000 m² bvo (uitgaande van een vormfactor van 85% betreft het zo'n 4.250 m² vvo).
- Jaarlijks wordt er in Lansingerland iets meer dan 3.000 m² vvo bestaande kantoorruimte verhuurd of verkocht.
- Er is vooral vraag naar kleinschalige objecten tot 1.000 m² vvo, dit blijkt ondermeer uit analyse van de transacties in de afgelopen vijf jaar.
- Iets meer een kwart van de transacties zijn tussen de 500 en 1.000 m² vvo en daarmee qua omvang vergelijkbaar met de potentiële units in het gemeentehuis van 700 m² vvo.
- Beperkt aantal branches binnen dienstverlening waarvoor uw beoogde units geschikt zijn. We zien met name mogelijkheden voor uitzendbureaus en financieel intermediairs.

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

In deze tweede trede van de ladder analyseren we het bestaand aanbod (en leegstand) in de gemeente Lansingerland. Hierbij kijken we zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarbij maken we een beoordeling van het concurrerend / vergelijkend aanbod voor de beoogde toevoeging van kantoorruimte en ruimte voor dienstverlening in het gemeentehuis. Op basis van deze beoordeling kunnen we concluderen of de toevoeging van de kantoorunits en/of units voor dienstverlening past binnen de marktruimte in de gemeente. Eigenlijk maakt een confrontatie van vraag en aanbod onderdeel uit van stap 1 van de ladder en gaat het bij de tweede trede van de ladder om het 'ruimte maken' bijvoorbeeld door herbestemming of transformatie. Daarom kijken in deze trede ook specifiek naar maatschappelijk vastgoed en/of winkelruimte die eventueel geschikt kan zijn voor dienstverlening. Overigens, het herbestemmen van het bestaande gemeentehuis past goed binnen de tweede trede van de ladder.

Lansingerland beschikt over plancapaciteit van circa 50.000 m² voor nieuwbouw van kantoorruimte voor na 2020. In tabel 4 is een overzicht gemaakt van de *plancapaciteit* voor nieuwe kantoorruimte in de gemeente Lansingerland. Hierbij zijn ook de planmeters voor de locatie Oudeland opgenomen; realisatie van deze plannen lijkt, mede als gevolg van een reactieve aanwijzing door de provincie Zuid-Holland, uitgesloten. De gemeente Lansingerland heeft hiervoor inmiddels een wijziging doorgevoerd in het bestemmingsplan. De plannen voor kantoren op de locatie Bleizo (na realisatie van het station) zijn opgenomen in de Structuurvisie Bleizo (en daarmee zogenaamde 'zachte' plancapaciteit). De verwachting is dat deze planmeters niet gerealiseerd worden voor 2020 (het station moet immers eerst nog worden ontwikkeld). Op korte termijn is er in Lansingerland dus geen mogelijkheid voor het realiseren van nieuwe kantoorruimte (nieuwe *stedelijke ontwikkeling*).

Tabel 4: plancapaciteit kantoorruimte in gemeente Lansingerland, in m² bvo

Locatie	Plancapaciteit	Fasering	Status
Oudeland	6.000	2015-2020	Reactieve aanwijzing
Bleizo	50.000	Na 2020	Structuurvisie Bleizo / 'Zacht'

Bron: Monitor plancapaciteit kantoren, provincie Zuid-Holland, mei 2014

Lansingerland beschikt over aanbod op de kantorenmarkt van zo'n 7% van de totale voorraad

De gemeente Lansingerland beschikt over een kantorenvoorraad van circa 55.000 m² vvo (Bak, 2014). Iets minder dan 4.000 m² kantoorruimte wordt momenteel te huur of te koop aangeboden (zie tabel 5).

Daarnaast wordt het voormalig gemeentehuis aangeboden (maatschappelijk vastgoed, 1.216 m² vvo) en twee panden die mogelijk geschikt kunnen zijn voor dienstverlenende bedrijven. Kantoren die onderdeel uitmaken van een bedrijfshal laten we buiten beschouwing in deze analyse, omdat het hier formeel bedrijfsruimte betreft (in totaal is zo'n 8.200 m² kantoorruimte in bedrijfshallen beschikbaar). Binnen de gemeente Lansingerland zijn momenteel geen andere panden (maatschappelijk vastgoed) beschikbaar of geschikt voor eventuele herbestemming naar kantoorruimte en/of dienstverlening.

Tabel 5: aanbod van kantoorruimte en vergelijkbaar aanbod in Lansingerland, peildatum juli 2014

Type kantoorruimte	Aantal aangeboden objecten	Oppervlakte in m ² vvo
Kantoorruimte	16	3.994
Dienstverlening / showroom	2	2.320
Maatschappelijk vastgoed	1	1.216

Bron: Funda in Business, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

Slechts een klein deel van het aanbod van kantoorruimte staat daadwerkelijk leeg. Uit analyse van de Stadsregio Rotterdam (Kantorenbericht regio Rotterdam, 2014) blijkt een leegstand van 1,8% in Lansingerland (ter vergelijking: de gemiddelde leegstand in de Stadsregio bedraagt 14%). Daarmee is de leegstand in Lansingerland sterk ondergemiddeld en zelfs onder frictieniveau (circa 5%). Bovendien blijkt hieruit dat van de kantoorruimte die wordt aangeboden, slechts een zeer klein deel ook daadwerkelijk leeg staat. Ook het feit dat enkele objecten nog gerealiseerd of momenteel gebouwd worden speelt hierbij overigens een rol.

Tweetal beschikbare objecten directe concurrent voor kantoorunits in gemeentehuis

In onderstaande tabel beoordelen we het beschikbare aanbod per object en de mate waarin deze objecten concurrerend en/of vergelijkbaar zijn met het potentiële aanbod in het gemeentehuis.

Tabel 6: beoordeling concurrentiepositie bestaand aanbod in Lansingerland

Impressie	Adres	Omvang (m ² vvo)	Type gebouw	Concurrerend voor gemeentehuis?
	Bergweg-noord 39, Bergschenhoek	1.216	Maatschappelijk Vastgoed	<u>Nee</u> , pand is aanzienlijk minder modern, bestaat uit veel publieksruimte. Bovendien heeft locatie maatschappelijke bestemming.
	Weg en Bos 134, Bergschenhoek	50	Kantoorpand	<u>Nee</u> , qua type pand (modern) en ruimte is het concurrerend en ook de bereikbaarheid is goed. De aangeboden ruimte is met 50 m ² aanzienlijk kleiner dan de units in het gemeentehuis.
	Berkelse Poort 47, Berkel en Rodenrijs	91	Kantoorpand	<u>Nee</u> , het gaat hier om een hoogwaardig bedrijfsverzamelgebouw met units van een heel andere omvang dan die voorzien zijn in het gemeentehuis.
	Berkelse Poort 95, Berkel en Rodenrijs	87 (units tot 29 m ²)	Kantoorpand (nieuwbouw)	<u>Nee</u> , ook dit zijn hoogwaardige nieuwbouwkantoren op een concurrerende locatie. De prijs per m ² is hoger en er zijn enkel (vier) kleine kantoorunits. Qua omvang is het niet concurrerend.

	Herenstraat, Berkel en Rodenrijs	274	Kantoorpand (dienstverlening)	<u>Nee</u> , dit pand wordt momenteel gebouwd. De locatie is meer centraal bij horeca en winkels en de omvang is flink kleiner (betreft 2 units)
	Industrieweg 47, Berkel en Rodenrijs	24	Kantoorpand	<u>Nee</u> , het gaat om een wat ouder pand (bouwjaar 1980) en om slechts kleine ruimte die wordt aangeboden. Qua type gebouw en locatie is dit niet concurrerend.
	Industrieweg 82, Berkel en Rodenrijs	15	Kantoorpand	<u>Nee</u> , hier geldt hetzelfde als bij het vorige pand. Een ouder pand met slechts beperkte ruimte beschikbaar.
	Morsestraat, Berkel en Rodenrijs	405	Kantoorpand (niet gebouwd)	<u>Misschien</u> , is te realiseren kantoorvilla op bedrijventerrein Oudeland. Het gaat om een kantoorvilla waarin ook dienstverlening goed mogelijk is. Is plan in ideefase. Qua oppervlakte toch flink kleiner dan units in gemeentehuis.
	Spoorhaven 56 ; 62- 72, Berkel en Rodenrijs	130 en 565	Kantoorpand	<u>Ja</u> , dit is een betrekkelijk nieuw pand op een gunstige locatie nabij OV en uitvalswegen in Berkel en Rodenrijs. Ook qua omvang van ruimten redelijk concurrerend.
	Terpstraat 3, Berkel en Rodenrijs	535	Kantoorpand	<u>Nee</u> , qua omvang redelijk vergelijkbaar, maar qua uitstraling en type pand niet vergelijkbaar. Betreft verdieping boven winkels.
	Hoefweg 205-207, Bleiswijk	813	Kantoorpand	<u>Ja</u> , hoogwaardig kantoorpand uit 2008 met vergelijkbare omvang en langs dezelfde N-weg.
	Hoekendsehof 1-4, Bleiswijk	570	Kantoorpand	<u>Nee</u> , ouder pand met minder hoogwaardige uitstraling.
	Lorentzstraat 5, Bleiswijk	385	Kantoorpand	<u>Nee</u> , dit is weliswaar een relatief nieuw en hoogwaardig pand langs de N-weg, maar aangeboden ruimte is met units van 200 m ² flink kleiner.
	Industrieweg 50, Berkel en Rodenrijs	2.135	Showroom	<u>Nee</u> , weliswaar ruimte voor dienstverlener, maar te groot en niet geschikt voor zelfstandig kantoor

	Hyacintenweg 34 A, Bleiswijk	185	Kantoor/kantine	<u>Nee</u> , onderdeel van bedrijfscomplex en in bijzondere vorm (gigantische bloempot), plus ander metrage.
---	---------------------------------	-----	-----------------	--

Bron: Funda in Business, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

Uit bovenstaande beoordeling blijkt dat er binnen het *bestaand stedelijk gebied* twee objecten zijn met vergelijkbaar aanbod als de beoogde kantoorunits in het gemeentehuis. Het betreft het pand op de Hoefweg 205-207 in Bleiswijk (modern pand met vergelijkbare omvang) en het pand op de Spoorhaven 56 en 62-72. Al gaat het in dit laatste pand om kleinere eenheden verdeeld over etages. Oftewel, wanneer een eindgebruiker zoekt naar 500 tot 700 m² vvo op één vloer, is dit pand niet ideaal.

In direct omliggende gemeenten (straal van 5 tot 10 km) ook slechts beperkt vergelijkbaar aanbod beschikbaar. Ook wanneer we kijken naar vergelijkbaar (en daarmee concurrerend) aanbod in de directe omgeving van Lansingerland (straal 5 tot 10 kilometer) zien we slechts een beperkt aantal panden die vergelijkbare zijn aan de beoogde kantoorunits in het gemeentehuis (zie tabel 7). Daarbij gaan we er ook vanuit dat de vraag naar de units in Lansingerland vooral afkomstig zal zijn van lokale partijen (*lokale marktregio en behoefte*). Oftewel, het vestigen in een buurgemeente heeft voor veel eindgebruikers vaak niet de voorkeur, zo schatten we in.

Tabel 7: beoordeling concurrentiepositie bestaand aanbod in omliggende gemeenten

Impressie	Adres	Omvang (m ² vvo)	Waarom concurrerend voor gemeentehuis?
	Westbaan 180 Moordrecht – Zuidplas	795 (units vanaf 250)	• Tussen 2001 en 2010 gebouwd • Modern pand • Goed bereikbaar (A12, A20, N207) • Vergelijkbare omvang mogelijk
	Gildeweg 11 Nootdorp – Pijnacker-Nootdorp	960 (units vanaf 250)	• Nieuwbouw • Hoogwaardig pand met moderne faciliteiten (o.a. glasvezel) • Zichtlocatie aan A12 • Vergelijkbare omvang mogelijk
	Hofweg Nootdorp – Pijnacker-Nootdorp	2.550 (units vanaf 850)	• Nieuwbouw • Hoogwaardig met hoge duurzaamheidsdoelstellingen en natuurlijke materialen • Locatie aan de A12 • Units van min of meer vergelijkbare omvang
	Westbaan Moordrecht – Zuidplas	5.876 (units vanaf 200)	• Nieuwbouw • Modern pand en modern pand • Goed bereikbaar (A12, A20, N207) • Units van vergelijkbare omvang mogelijk

Bron: Funda in Business, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

Beperkt vergelijkbare ruimte voor dienstverlening in Lansingerland

Naast kantoorruimte kijken we, specifiek voor organisaties actief in de dienstverlening, ook naar het beschikbaar aanbod aan winkelruimte en/of baliekantoren dat vergelijkbaar is met de potentiële ruimte in het gemeentehuis (units van circa 700 m² vvo) binnen het *bestaand stedelijk gebied*. In totaal worden 14 objecten aangeboden in de gemeente met een totaal vloeroppervlak van zo'n 5.000 m². Daarmee wordt zo'n 6 tot 7% van de totale voorraad in de gemeente aangeboden (in totaal ongeveer 220 objecten). We

schatten al met al in dat de daadwerkelijke leegstand onder frictieniveau ligt (binnen het aanbod zijn immers ook objecten beschikbaar die nog niet gerealiseerd zijn of nog in aanbouw zijn).

Tabel 8: beoordeling concurrentiepositie bestaand aanbod voor dienstverlening in Lansingerland

Impressie	Adres en kern	Omvang (m ² vvo)	Type gebouw	Concurrerend voor gemeentehuis?
	Terpstraat 3 Berkel en Rodenrijs	535	Showroom/winkel	<u>Ja</u> , qua omvang concurrerend. Het pand ligt meer op een centrumlocatie met horeca en kantoor als nevenbestemming.
	Herenstraat Berkel en Rodenrijs	646	Winkelruimte	<u>Ja</u> , het gaat om nieuwbouw. De locatie is meer centraal dorps bij horeca en winkels, maar de omvang is vergelijkbaar en concurrerend.
	Berkelse Poort 5 Berkel en Rodenrijs	1.000	Winkelruimte/ showrooms	<u>Nee</u> , pand is bijna 40% groter dan de units in het gemeentehuis. Plus solitair winkelpand. Ander segment.
	Oosteindseweg 22 Bergschenhoek	585	Winkelruimte/ showroom met opslag	<u>Nee</u> , dit pand is zeer karakteristiek en een totaal ander gebouw. Qua locatie en omvang concurreert het enigszins, voor dienstverlening lijkt het minder interessant.
	Gouden hart Berkel en Rodenrijs	1.090	Multifunctioneel complex	<u>Ja</u> , nieuw winkelcentrum in Westpolder Bolwerk met horeca, detailhandel, appartementen, een kinderdagverblijf en gezondheidscentrum. Gaat om units van 60 tot 500 m ² vvo, daarmee kleiner dan de units in het gemeentehuis.

Bron: Funda in Business, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

Er zijn slechts een beperkt aantal objecten binnen de aangeboden winkelruimte die geschikt zijn voor dienstverlening en/of vergelijkbaar zijn met de beoogde units in het gemeentehuis. Bovendien zijn lang niet alle branches die aantrekkelijk zijn voor de units in het gemeentehuis, ook geschikt voor vestiging in een winkelcentrum. Zo hebben financieel intermediairs vaak voorkeur voor een meer zakelijke omgeving; uitzendbureaus daarentegen passen beter binnen winkelcentra.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES TREDE 2 LADDER

- In de gemeente (binnen *bestaand stedelijk gebied*) zijn slechts enkele panden die mogelijk geschikt kunnen worden gemaakt als kantoorruimte (in feite behoort deze analyse en conclusie daadwerkelijk bij de tweede trede van de ladder, zie ook introductie paragraaf 3.3). Het gaat dan om maatschappelijk vastgoed (voormalig gemeentehuis) en/of showrooms. Deze panden zijn echter minder aantrekkelijk dan de beoogde herbestemming voor kantoorunits in het gemeentehuis en daarmee niet vergelijkbaar of concurrerend
- In Lansingerland is beperkt aanbod aan kantoorruimte beschikbaar
- Aanbod op de kantorenmarkt bedraagt zo'n 7% van de totale voorraad, daarbij is de daadwerkelijke leegstand gering.

- Het aanbod van kantoorruimte dat beschikbaar is, is slechts in beperkte mate concurrerend voor de units in het gemeentehuis. Slechts twee objecten zijn (enigszins) vergelijkbaar, zowel qua omvang als kwalitatief.
- Ook in omliggende gemeenten slechts beperkt vergelijkbaar aanbod aan dat van de beoogde units in het gemeentehuis beschikbaar.
- Lansingerland beschikt over flinke *plancapaciteit* voor nieuwe kantoorruimte op de locatie Bleizo, deze kantoorruimte zal naar verwachting niet voor 2020 worden gerealiseerd.
- Er zijn slechts een beperkt aantal vergelijkbare locaties voor dienstverlening beschikbaar binnen *bestaand stedelijk gebied*. Sowieso is het aanbod (en de leegstand) in winkels en/of baliekantoren ondergemiddeld.

3.4 Conclusies en aanbevelingen

Uit het aflopen van de eerste twee treden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking blijkt dat er *behoefte* is aan toevoeging van kantoorruimte en/of ruimte voor dienstverlening (in de grootteklasse tussen de 500 en 1.000 m² vvo) in de gemeente. Hieronder geven we een korte toelichting per segment.

Conclusies voor toevoeging van kantoorruimte

Hierbij gaan we uit van toevoeging van drie units van 700 m² vvo (2.100 m² vvo totaal) aan het aanbod én 1.400 m² vvo (twee units van 700 m²) die ook wordt herbestemd, maar al beschikt over eindgebruikers en niet op de markt wordt aangeboden.

- Gemiddeld wordt er de laatste vijf jaar zo'n 1.000 m² vvo per jaar verhuurd aan bestaande kantoorruimte in de grootteklasse 500 tot 1.000 m² (uw beoogde kantoorunits van circa 700 m² behoren tot deze grootteklasse). Dit komt neer op zo'n 30% van de jaarlijkse opname in uw gemeente. Uit onze analyses blijkt dat er in de grootteklasse van uw beoogde kantoorunits nauwelijks vergelijkbaar aanbod op de markt is binnen *bestaand stedelijk gebied* in Lansingerland. Slechts een tweetal objecten zijn kwalitatief (enigszins) vergelijkbaar met de beoogde kantoorunits in het gemeentehuis.
- Het aanbod (7% van de voorraad aan kantoorruimte in de gemeente) en de leegstand in Lansingerland in kantoorruimte (op basis van eerdere analyses iets minder dan 2%) zijn laag in vergelijking tot de regio (14%) en landelijke cijfers (16%). Dit maakt dat (gefaseerde) toevoeging van de extra meters die u voorziet niet zorgt voor opvallende leegstand op de kantorenmarkt in uw gemeente.
- We zien marktruimte (*lokale behoefte*) voor het herbestemmen van 3.500 m² vvo (drie units van 700 m² vvo én 1.400 m² reeds verhuurde units) kantoorruimte voor de periode tot ongeveer 2020. Daarna zal immers ook gestart worden met de ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte op de locatie Bleizo, al is het de vraag of dit een vergelijkbaar segment zal zijn (veelal meer grootschalig).
- Op basis van onze analyses en het aflopen van de eerste twee treden van de ladder, concluderen we dat het planologisch mogelijk maken van 3.500 m² vvo kantoorruimte in Lansingerland (3 units van 700 m² vvo én 1.400 m² reeds verhuurde units) past binnen de lokale behoefte en waarschijnlijk niet leidt tot opvallende leegstand elders. Het feit dat momenteel nog zo'n 1.400 m² vvo (van de drie units van 700 m² vvo) door de gemeente in gebruik is en daarmee op (korte) termijn 'slechts' 700 m² vvo kan worden aangeboden nemen we daarbij mee in onze afweging.
- Voor het planologisch mogelijk maken van de reeds met ontheffing vergunde 1.400 m² reeds verhuurde kantoorruimte zien we op basis van deze laddertoets geen bezwaren. Ook voor de eindgebruikers die in deze units zijn gevestigd, zijn immers nagenoeg geen vergelijkbare objecten (kwantitatief en kwalitatief) beschikbaar in de gemeente.
- Het getemporiseerd op de markt brengen van de kantoorunits in het gemeentehuis is, vanuit marktperspectief, een aanbeveling. Deze fasering staat overigens los van het bestemmingsplan, die sowieso geldt voor een planperiode van tien jaar. Wanneer de volledig beschikbare 2.100 m² vvo in één keer op de markt wordt aangeboden, betekent dit een flinke toename van het aanbod van kantoorruimte in de gemeente, maar ook van de leegstand. Ondanks het feit dat het om courant aanbod gaat en hier behoefte naar is, lijkt ons dit niet wenselijk.

Conclusies voor toevoeging van units voor dienstverlening

- Dienstverlening bestaat uit diverse branches, zowel commercieel als meer maatschappelijke functies. De units van 700 m² in het gemeentehuis zijn niet voor elke branche geschikt. Op basis van huisvestingseisen van de diverse branches komen we tot vijf branches waarvoor uw beoogde units geschikt zouden zijn. Binnen deze branches hebben met name financieel intermediairs en

uitzendbureaus de grootste groeiverwachting. Daarmee schatten we in dat er *lokale behoefte* voor dienstverlening op uw locatie aanwezig is.

- Wanneer vervolgens wordt gekeken naar de mogelijkheden voor vestiging van dienstverlening in het *bestaand stedelijk gebied* (bestaand aanbod), valt op dat het aantal objecten dat hiervoor geschikt is, slechts mondjesmaat aanwezig is. Bovendien is de leegstand in detailhandel (met vestigingsmogelijkheden voor dienstverleners) in Lansingerland ondergemiddeld.
- Kortom, het herbestemmen van uw gemeentehuis via het toevoegen van extra units (van 700 m² vvo) op de markt voor dienstverlening zorgt niet voor ontvruchting, past binnen de behoefte en leidt waarschijnlijk niet tot opvallende leegstand elders. Daarmee lijkt ons het herbestemming conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Bijlage

Toets op Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor kantoorruimte kleiner dan 500 m²

Bij de toetsing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in onze rapportage voor u is uitgegaan van het planologisch mogelijk maken van units van 700 m² vvo voor kantoorruimte of dienstverlening (op basis van een marktanalyse van concurrerend aanbod met een omvang van tussen de 500 en 1.000 m² vvo). U wilt ook graag weten of wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wanneer u besluit om het planologisch mogelijk te maken om kleinere units (bijvoorbeeld door opsplitsing) op te nemen in de herziening van het bestemmingsplan. Hieronder toetsen we, vergelijkbaar aan de stappen in het rapport, of wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wanneer u kiest voor units tot 500 m² vvo (er van uitgaande dat het planologisch mogelijk maken van units tussen de 500 en 700 m² conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is).

Trede 1: Is er (regionale) behoefte aan toevoeging van (kleinschalige) kantoorruimte?

- Er is behoefte aan de toevoeging van zo'n 5.000 tot 6.000 m² bvo nieuwe kantoorruimte in Lansingerland tot 2020.
- Uitgaande van de jaarlijkse opname gaan we er van uit dat zo'n 30% van deze behoefte toe te rekenen is aan eindgebruikers tot 500 m² vvo. Dit komt neer op zo'n 1.500 m² tot 1.800 m² bvo tot 2020.
- Jaarlijks wordt zo'n 1.000 m² vvo bestaande kantoorruimte tot 500 m² opgenomen. Ook de units die u planologisch mogelijk wilt maken, behoren tot het bestaande aanbod.
- Kortom, er is in de gemeente Lansingerland behoefte aan kleinschalige kantoorunits.

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

- Het totale aanbod aan kleinschalige kantoorruimte (tot 500 m²) bedraagt met 1.461 m² vvo (12 objecten) iets minder dan 40% van het totale aanbod van kantoorruimte in de gemeente.
- Daarmee bedraagt het aanbod zo'n 1,5 keer de gemiddelde jaarlijkse opname voor kantoorruimte tot 500 m² vvo.
- In de gemeente zijn meerdere objecten die (waarschijnlijk) vergelijkbaar zijn (ook kwalitatief) met de beoogde kleinschalige units in uw gemeentehuis. Wanneer we het bestaande aanbod beoordelen op basis van deskresearch, zien we zeven objecten waar kleinschalige eenheden (tot 500 m²) worden aangeboden in een modern pand met goede autobereikbaarheid.
- Daarmee kunnen we concluderen dat de behoefte de komende jaren kan worden opgevangen in bestaand aanbod in uw gemeente. Het planologisch mogelijk maken van eenheden onder de 500 m² in uw gemeentehuis leidt mogelijk tot een toename van de leegstand in bestaande objecten.

Conclusies

- Het planologisch mogelijk maken van kleinschalige eenheden tot 500 m² lijkt contrair aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit vraagt om nadere analyses, maar mogelijk ook het kiezen voor een bepaalde grootteklasse binnen het kleinschalige aanbod, om zodoende de ladder voor een meer specifieke toevoeging te kunnen toetsen. Eventueel kunt u overwegen om het mogelijk maken van kleinere eenheden over een aantal jaren opnieuw te toetsen.
- Wanneer we puur kijken naar de grootteklasse van kantoorruimte die wordt aangeboden in het Business Center Lansingerland (units van 20 tot 150 m² vvo), valt op dat hiervoor de vraag relatief (ten opzichte van totale transacties/vraag in de gemeente) beperkt is. De jaarlijkse opname voor transacties tot 150 m² bedraagt zo'n 150 tot 250 m² per jaar de afgelopen vijf jaar, maar is niet erg transparant (niet al deze kleinschalige transacties worden geregistreerd is onze ervaring). In Lansingerland wordt in deze

grootteklasse (tot 150 m² vvo) momenteel zo'n 400 m² vvo aangeboden (in 9 objecten). Daarnaast worden grotere kantoorunits in deelruimten aangeboden, wat dit aanbod vergroot. Al met al lijkt dan ook het planologisch mogelijk maken van dergelijke kleinschalige eenheden weinig in lijn met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Ook voor de dienstverleners waar behoefte bestaat voor vestiging in de units op uw locatie zien we, wanneer we kijken naar meer kleinschalige eenheden in uw *bestaand stedelijk gebied*, meerder vestigingsmogelijkheden. Naast kleinere eenheden in winkelcentra in Berkel en Rodenrijs (weliswaar andere locatietype), zouden de voor uw gemeentehuis geschikte dienstverleners zich vaak ook kunnen vestigen in de kleinschalige kantoorruimten die momenteel worden aangeboden op diverse plekken in uw gemeente. Oftewel, ook het mogelijk maken van kleinschalige eenheden tot 500 m² voor dienstverlening lijkt contrair aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hierbij merken we op dat de vestigingseisen van dienstverleners, mede door de voorkeur voor eigen opgang/entree, minder vaak aansluiten bij het bestaande aanbod (kwalitatief) dan voor 'pure' kantoorgebruikers. Ook hier geldt dat we u aanraden om het mogelijk maken van kleinere eenheden voor dienstverlening over enkele jaren opnieuw te toetsen.

