



Toets Ladder voor
duurzame
verstedelijking
Rijksweg Zuid 1-3-5

Stec Groep aan Project Consult

Esther Geuting en Guido van der Molen
februari 2015

Toets Ladder voor
duurzame
verstedelijking
Rijksweg Zuid 1-3-5

Stec Groep aan Project Consult

Esther Geuting en Guido van der Molen
3 februari 2015

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Achtergrond.....	2
1.2	Leeswijzer	2
2	Locatieprofiel Rijksweg Zuid 1-3-5	3
3	Toets op Ladder voor duurzame verstedelijking	4
3.1	Wat is de ladder?.....	4
1.1	Trede 1: Is er (regionale) behoefte aan toevoeging van kantoorruimte en dienstverlening?	6
1.2	Trede 2: Is een deel van de behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?	10
3.2	Conclusies en aanbevelingen	12

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling aan de Rijksweg Zuid 1-3-5 in Elst (gemeente Overbetuwe) wordt ook de ontwikkeling van commerciële ruimte van circa 400 m² voorzien, uitgaande van maximaal 50% kantoorruimte. Als onderbouwing voor het bestemmingsplan ('Elst, Rijksweg Zuid 1-3-5) is voor deze commerciële ruimte een goed onderbouwde toets op de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. In dit rapport worden onze bevindingen en conclusies van het aflopen van de Ladder weergegeven.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk maken we een kort locatieprofiel van Rijksweg Zuid 1-3-5. 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 in het centrum van Elst (en de kwaliteit daarvan) inclusief overige ruimten die voor kantoorgebruikers en/of dienstverlening geschikt zouden kunnen zijn (bijvoorbeeld door herbestemming) op basis van de tweede trede van de ladder

2 Locatieprofiel Rijksweg Zuid 1-3-5



Tabel 1: Locatieprofiel Rijksweg Zuid 1-3-5

Ontwerp	Het gebouw aan de Rijksweg Zuid 1-3-5 in Elst is een ontwerp van Van Leeuwen architecten. Het geheel bestaat uit twee gebouwen die worden verbonden doormiddel van een koppelingsdeel Het gebouw is uitgewerkt als karakterisiek.
Omvang en functie	Het gebouw bestaat uit 14 appartementen en commerciële ruimte. De commerciële ruimte heeft een oppervlakte van 404 m ² . De commerciële ruimte mag dienen als kantoor of als dienstverlening. Het eerste gebouwdeel kent vier bouwlagen en het tweede gebouwdeel kent drie bouwlagen. Niet meer dan 50% van het vloeroppervlakte mag gebruikt worden voor de functie kantoor met baliefunctie Commerciële ruimte is uitsluitend op de begane grond toegestaan.
Parkeren	Het buitenterrein bevat 18 parkeerplaatsen, in pandig worden 5 parkeerplaatsen gerealiseerd.
Overige kenmerken	Tussen het gebouw en de naastgelegen bestaande woning aan de Rijksweg-Zuid is een groenzone aanwezig. Deze draagt zorg voor een goede ruimtelijke buffer/ overgang tussen deze gebouwen.
Locatie	Het gebouw staat in de dorpskern van Elst. Het is gelegen op de hoek Rijksweg Zuid – Eshofsestraat
Bereikbaarheid	De Rijksweg Zuid en de Eshofsestraat zijn beide belangrijk voor de ontsluiting van Elst. De entree tot het dorpscentrum is direct aan de overkant van de Rijksweg Zuid gelegen. Er zijn diverse bushaltes aanwezig en het treinstation is op 500 m gelegen. De locatie is zeer goed bereikbaar met de auto en openbaar vervoer.

3 Toets op Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1 Wat is de ladder?

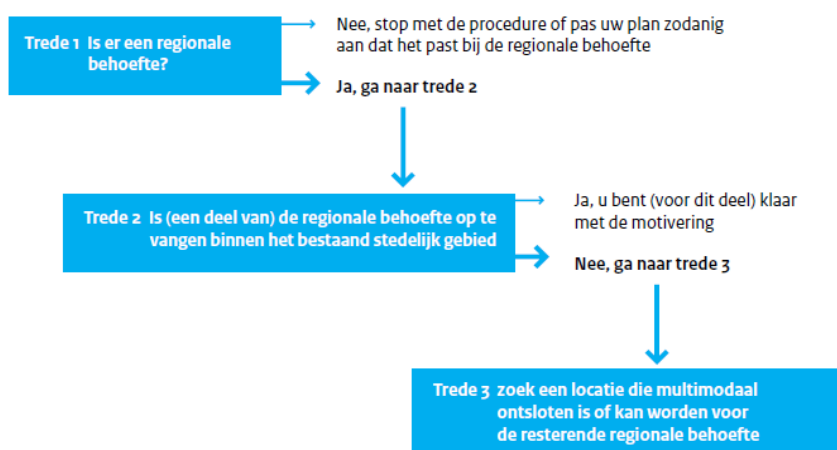
De aanpak van dit rapport loopt analoog aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie figuur 1). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt immers dat de treden van deze ladder doorlopen moeten worden als basis voor een goede ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen 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.'

Figuur 1: schematisch overzicht Ladder voor duurzame verstedelijking



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

- Is er een actuele (regionale) *behoefte* aan kantoorruimte en ruimte voor dienstverlening?
- 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 toevoegen van kantoorruimte / ruimte voor dienstverlening op Rijksweg Zuid 1-3-5 kijken we specifiek naar de eerste en tweede trede van de ladder. De derde trede van de ladder is minder relevant, daar Rijksweg Zuid 1-3-5 reeds een bestaande locatie (binnen *bestaand stedelijk gebied*) is.

RELEVANTE KERNBEGRIPPEN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

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

Marktregio

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om de behoefte in/vanuit het gebied waar het zwaartepunt van de marktvrage voor de betreffende ontwikkeling zich bevindt. Voor het toevoegen van kleinschalige kantoorruimte / ruimte voor dienstverlening in de kern Elst gaat het hierbij om een straal van zo'n 10 kilometer rondom de locatie. Voor de gemeente Overbetuwe en Elst in het bijzonder gaat het dan met name om locaties en beschikbaar aanbod in (het centrum van de) kern zelf. We gaan er vanuit dat de kantorenmarkt van Overbetuwe en Elst voor zo'n 85 tot 90% een lokale markt is. Voor de marktvrage beperken we ons dan ook tot de kantorenmarkt van Overbetuwe.

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

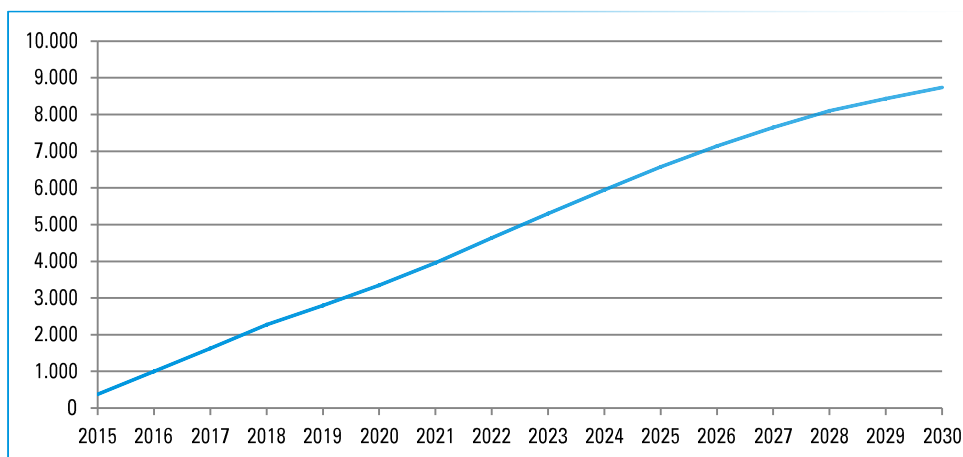
In deze trede van de ladder kijken we voor de toevoeging van kantoorruimte en/of dienstverlening voor Rijksweg Zuid 1-3-5 specifiek naar de marktruimte op de (lokale) kantorenmarkt en de mogelijkheden en toekomstverwachtingen voor dienstverlening. Daarbij kijken we voor de kantoorruimte zowel naar de nieuwbouwbehoefte als naar de dynamiek op de markt van bestaande kantoorobjecten. Voor dienstverlening analyseren we de geschiktheid van de beoogde commerciële ruimte voor de diverse type dienstverleners en vervolgens de toekomstpotentie van deze partijen. Doel is om inzicht te krijgen in de *behoefte* aan kantoorruimte en ruimte voor dienstverlening.

Vraag naar kantoorruimte in de gemeente Overbetuwe bedraagt zo'n 6.500 m² vvo voor komende tien jaar. Wanneer we uitgaan van de meest actuele behoefte raming van de provincie Gelderland (Bureau Buiten, 2014) en deze raming vertalen voor de komende tien jaar voor de gemeente Overbetuwe, komen we op een vraag van zo'n 6.000 m² vvo tot 2025. De vraag bestaat zowel uit uitbreidingsvraag (als gevolg van de extra ruimtebehoefte die ontstaat door werkgelegenheidsgroei) als vervangingsvraag (die ontstaat doordat kantoren, om verschillende redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen)¹.

Bij de berekening van de uitbreidingsvraag wordt in de raming van de provincie uitgegaan van een afname van de kantoorquotiënt met 0,7% per jaar. Hierbij wordt gesteld dat de kantoorquotiënt in de provincie jaarlijks verder afneemt. Voor de regio Arnhem-Nijmegen lijkt deze aanname echter niet op te gaan. Sinds 2000 zien we in de regio een toename van het ruimtegebruik per werkzame persoon (van 21,9 m² vvo naar 22,4 m² vvo) (bron: EIB, 2012). Dit maakt ook dat we in onze raming voor Overbetuwe (en Rijksweg Zuid 1-3-5 in het bijzonder) niet uitgaan van een afname van de kantoorquotiënt. Wanneer wel wordt uitgegaan van een jaarlijkse afname van de kantoorquotiënt, heeft dit directe invloed op de ontwikkeling van de (uitbreidings)vraag. Voor de periode 2015-2025 betekent dit een afname van de kantorenvoorraad met ruim 6%.

Voor de vraag naar kantoorruimte voor de periode tot 2025 betekent de correctie van de kantoorquotiënt een toename met zo'n 500 m² vvo. Daarmee komt de vraag tussen 2015 en 2025 uit op circa 6.500 m² vvo tot 2025, oftewel zo'n 7.600 m² vvo. In onderstaande figuur 2 is een cumulatief overzicht gemaakt van de ontwikkeling van de vraag naar kantoorruimte in Overbetuwe voor de periode 2015-2030.

Figuur 2: vraag (uitbreidings- en vervangingsvraag) naar kantoorruimte in Overbetuwe, periode 2015-2030, in m² vvo



Bron: Provincie Gelderland, 2011; Bureau Buiten, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2015

¹ Vervangingsvraag zorgt per saldo niet voor toevoeging van de kantorenvoorraad. Dit betekent dat incourant vastgoed zal moeten worden onttrokken ('vervangen'). De kantorenvoorraad in Overbetuwe is relatief jong, waardoor het aandeel vervangingsvraag.

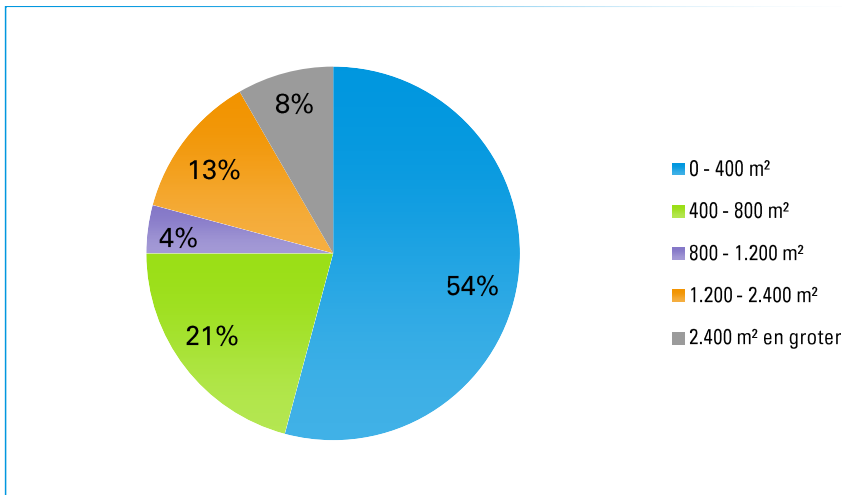
Circa 30% van de kantoorgebruikers heeft voorkeur voor een centrumlocatie in Elst

Op basis van het aandeel van de voorraad kantoorruimte in het centrum van Elst in vergelijking met de totale voorraad in de gemeente Overbetuwe (38.500 m² vvo) bepalen we het aandeel van de vraag naar kantoorruimte in het centrum van de kern Elst. Daaruit volgt dat het aandeel van centrumlocaties in Elst in de verwachte toekomstige vraag in Overbetuwe zo'n 25 tot 30% bedraagt. Wanneer we dit aandeel doorberekenen komen we op een vraag van zo'n 1.600 tot 2.000 m² vvo voor de komende tien jaar.

Zo'n 40% van kantoorgebruikers heeft voorkeur voor kleinschalige kantoorruimte in centrum Elst

Vervolgens kijken we naar het aandeel van kleinschalige kantoorruimte in de totale opname van kantoorruimte in de gemeente. De kantorenmarkt wordt gedomineerd door kleinschalige transacties, meer dan 50% is kleiner dan 400 m² vvo (zie figuur 3). Wanneer we het aandeel voor kleinschalige kantoorruimte (54% van totale vraag naar centrumlocaties in Elst) doorrekenen, komen we op een vraag naar kleinschalige kantoorruimte (tot 400 m² vvo) in het centrum van Elst van zo'n 850 tot 1.050 m² vvo tot 2025.

Figuur 3: aandeel transacties naar grootteklasse in periode 2005-2014



Bron: PropertyNL, 2015; Vastgoedjournaal, 2015; Bewerking Stec Groep, 2015

Beoogde commerciële ruimte slechts geschikt voor beperkt aantal dienstverleners

Naast kantoorruimte wordt, op basis van het bestemmingsplan, ook 'dienstverlening' toegestaan in de beoogde commerciële ruimte. In onderstaande tabel 2 hebben we een overzicht gemaakt van de branches die we hiertoe rekenen (in lijn met de beschrijving in het bestemmingsplan). We beoordelen het 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 commerciële ruimte 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	Ja	Nee	Voorkeur voor vestiging in winkelstraat, bovendien omvang te groot
Kapsalons	Ja	Nee	Omvang te groot, bovendien meerdere kapsalons in de directe omgeving
Schoonheidssalons	Ja	Nee	Omvang te groot voor schoonheidssalon.
Dierentrimsalons	Ja	Nee	Voorkeur voor bedrijfshal en solitaire locatie.
Kledingreparateurs/ stofferderijen	Ja	Nee	Voorkeur voor bedrijfshal, totale omvang van commerciële ruimte fors
Printing/drukwerk/ copy shops/fotoatelier	Ja	Ja	Past binnen kantooromgeving en ook in commerciële plint

Pruik- en haartechniek	Ja	Nee	Specialistische doelgroep, voorkeur voor bedrijfshal.
Financieel intermediairs (accounting en fiscaal)	Ja	Ja	Past binnen kantooromgeving en ook in commerciële plint
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	Past, maar omvang is redelijk fors voor makelaarskantoor in Elst.
Massagesalons	Nee	Nee	Voorkeur voor bedrijfshal of locatie bij winkels.
Stomerij/wasserettes	Nee	Nee	Steeds vaker voorkeur voor locatie op bedrijventerrein, omvang lijkt fors.
Reisbureaus	Ja	Nee	Voorkeur voor winkelstraat, maar vaak kleiner van omvang.
Uitzendbureaus	Ja	Ja	Voorkeur voor winkelstraat, omvang vaak kleiner.
Autorijschool	Ja	Nee	Omvang te fors, autorijscholen veelal vanuit eigen woning, zeker in kleinere gemeenten.
Videotheek	Ja	Ja	Voorkeur voor goed bereikbare locatie nabij het centrum
Telefoon-/telegraaf-/telexdienst	Ja	Nee	Is een doelgroep die eigenlijk niet meer bestaat.
Reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten	Ja	Nee	Omvang fors, steeds meer voorkeur voor bedrijfshal/werkruimte
Cateringbedrijf	Ja	Nee	Omvang fors voor cateringbedrijf, plus veelal voorkeur voor bedrijfsruimte.

Bron: Locatus, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2015

Beperkte groeiverwachting voor Rijksweg Zuid 1-3-5 geschikte dienstverleners in Elst

Uit de beoordeling van geschiktheid van de beoogde units voor dienstverlening komen zes branches waarvoor vestiging in de commerciële ruimte interessant kan zijn. In tabel 3 worden de toekomstverwachting van deze branches geschetst. Hieruit blijkt dat de *behoefte* voor Rijksweg 1-3-5 Zuid vooral te verwachten is vanuit financieel intermediairs en uitzendbureaus, beide sectoren waar (op termijn) een beperkte groeiverwachting is. We verwachten geen vestiging van een bank op de 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 400 m² voor veel lokale makelaarskantoren nog behoorlijk fors.

Tabel 3: beoordeling toekomstverwachting branches binnen dienstverlening in Overbetuwe

Branche	Groei verwachting	Belangrijkste trends
Printing/drukwerk/copyshops/foto atelier	+/-	<ul style="list-style-type: none"> • 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)	+	<ul style="list-style-type: none"> • De vraag naar deze services neemt licht toe nu het aantal faillissementen terugloopt en het ondernemersklimaat verbetert. Dit biedt kansen voor vestiging op de 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	-	<ul style="list-style-type: none"> • 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 de locatie.
Makelaardij	+/-	<ul style="list-style-type: none"> • 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 de beoogde commerciële ruimte betekent dit vanuit dat deze doelgroep weinig vraag te verwachten is.
Uitzendbureaus	+/-	<ul style="list-style-type: none"> • 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 de beoogde commerciële ruimte. • De branche staat wel voor een aantal uitdagingen. Zoals de opkomst van social media en online recruitment • Tegelijkertijd zijn er in Elst al 2 uitzendbureaus gevestigd en in de hele gemeente 5 uitzendbureaus.
Videotheek	-	<ul style="list-style-type: none"> • Door digitale televisie en video-on-demand diensten zien we aantal videotheken landelijk sterk afnemen. • Dit is geen groeisector. Dit verklaart mogelijk ook dat er in de gehele gemeente slechts één vestiging is.

Bron: Rabobank trends en cijfers, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2015

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES TREDE 1 LADDER

- Ja, er is *lokale behoefte* aan kantoorruimte het centrum van Elst.
- Vraag naar kantoorruimte tot 400 m² vvo in het centrum van Elst bedraagt tot 2025 (bestemmingsplanperiode) zo'n 800 tot 1.050 m² vvo .
- Jaarlijks wordt er in Elst iets meer dan 200 m² vvo bestaande kantoorruimte verhuurd of verkocht (gebaseerd op opname in periode 2005-2014)
- Er is vooral vraag naar kleinschalige objecten (meer dan 50% van de transacties is kleiner dan 400 m²), dit blijkt uit analyse van de transacties in de afgelopen tien jaar.
- Beperkt aantal branches binnen dienstverlening waarvoor de beoogde commerciële ruimte geschikt is. We zien met name mogelijkheden voor uitzendbureaus en financieel intermediairs.

1.2 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 het centrum van Elst. 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 op Rijksweg Zuid 1-3-5. Op basis van deze beoordeling kunnen we concluderen of de toevoeging van de kantoorunits en/of units voor dienstverlening past binnen de marktruimte in het centrum van de kern Elst. 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 overige objecten die eventueel geschikt kunnen zijn voor dienstverlening. Overigens, het herontwikkelen van bestaande vastgoed (Rijksweg Zuid 1-3-5) past goed binnen de tweede trede van de ladder.

De gemeente Overbetuwe beschikt niet over planaanbod in het centrum van Elst

In tabel 4 is een overzicht gemaakt van de *plancapaciteit* voor nieuwe kantoorruimte in de gemeente Overbetuwe. In de kern Elst zijn langs de Nieuwe Aamsestraat (tegenover bedrijventerrein De Aam) mogelijkheden voor het realiseren van maximaal zo'n 11.000 m² bvo kantoorruimte. Dit is een locatie aan de oostkant van Elst langs een uitvalsweg richting de snelweg A-325. Er wordt de mogelijkheid geboden om een drietal kantoorpanden te realiseren met een maximale omvang tot zo'n 5.000 m² vvo. Door de ligging langs een uitvalsweg zien we deze ontwikkeling als een kantoormilieu die niet vergelijkbaar is met kantoorruimte in het centrum. Ook is de grootteklasse (groter dan 500 m² vvo) van deze ontwikkeling omvangrijker dan de commerciële ruimte die op de Rijksweg Zuid 1-3-5 wordt beoogd. In het centrum van Elst zijn, naast de beoogde ontwikkeling van Rijksweg Zuid 1-3-5, geen mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe kantoorruimte/commerciële ruimte (nieuwe *stedelijke ontwikkeling*).

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

Locatie	Plancapaciteit	Kantoormilieu	Status
Nieuwe Aamsestraat	11.125	Uitvalsweg	Vigerend bestemmingsplan

Bron: gemeente Overbetuwe, 2015; Ruimtelijkeplannen.nl, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2015;

Overbetuwe beschikt over circa 8.500 m² vvo aanbod van kantoorruimte, circa 8% leegstand in centrum Elst

De gemeente Overbetuwe beschikt over een kantorenvorraad van circa 39.000 m² vvo (DTZ Zadelhoff, 2015). Iets meer dan 8.500 m² kantoorruimte wordt momenteel te huur of te koop aangeboden (zie tabel 5). Wanneer we er vanuit gaan dat zo'n 85% van het aanbod ook daadwerkelijk leeg staat (in lijn met landelijk gemiddelde), heeft Overbetuwe een leegstandspercentage van zo'n 18,5%. Dit is iets boven het Nederlands gemiddelde (17%). In het centrum van Elst wordt in totaal 1.182 m² vvo aangeboden (drie objecten). Daarmee is de leegstand in het centrum van Elst een stuk lager, zo'n 8 tot 9% schatten we in (en daarmee ver onder het gemeentelijk en landelijk gemiddelde). Naast de reguliere kantoorruimte worden twee panden aangeboden die mogelijk geschikt kunnen zijn voor dienstverlenende bedrijven (waaronder een oude bibliotheek en een kantoorvilla). De bibliotheek ligt ook in het centrum van Elst, maar heeft een maatschappelijke bestemming en is fors groter dan de beoogde commerciële ruimte. De kantoorvilla ligt in Zetten en heeft voorsnog een woonbestemming (bron: BAG Viewer, 2015). 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 6.500 m² kantoorruimte in bedrijfshallen beschikbaar).

Tabel 5: aanbod van kantoorruimte en vergelijkbaar aanbod in Overbetuwe, peildatum februari 2014

Type kantoorruimte	Aantal aangeboden objecten	Oppervlakte in m ² vvo
Kantoorruimte / dienstverlening	12	8.596
Centrum Elst	3	1.182
Overig	2	2.462

Bron: Funda in Business, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2015

Twee beschikbare objecten tot 400 m² in centrum van Elst concurrerend voor Rijksweg Zuid 1-3-5

In onderstaande tabel 6 beoordelen we het beschikbare aanbod per object in het centrum van Elst. Dit is het aanbod waar de beoogde commerciële ruimte mee concurreert. We geven de mate waarin deze objecten concurrerend en/of vergelijkbaar zijn met het potentiële aanbod op Rijksweg Zuid 1-3-5 weer. In totaal zien we één object die behoort tot het marktsegment waar we de vraag naar kantoorruimte voor de beoogde commerciële ruimte op Rijksweg Zuid 1-3-5 hebben berekend (0 tot 400 m² vvo in het centrum van Elst).

Tabel 6: beoordeling concurrentiepositie bestaand aanbod in centrum van Elst

Adres	Omvang (m2 vvo)	Type gebouw	Concurrerend voor Rijksweg Zuid 1-3-5?
Grote Molenstraat 1a	449	Solitait kantoorpand	Nee, omvang groter, maar wel in dorpscentrum
Van Oldenbarneveltstraat 2b	218	Commerciële plint	Ja, nabij Rijksweg Zuid 1-3-5 en in vergelijkbaar marktsegment (0-400)
Van Oldenbarneveltstraat 2c	515	Commerciële plint	Nee, omvang groter en daarmee ander marktsegment
Totaal	1.182		

Bron: Funda in Business, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2015

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES TREDE 2 LADDER

- In de gemeente Overbetuwe (binnen *bestaand stedelijk gebied*) wordt zo'n 8.500 m² vvo kantoorruimte aangeboden. Het leegstandspercentage in de gemeente ligt daarmee iets boven het landelijk gemiddelde. Ook beschikt de gemeente langs een uitvalsweg (ander kantoormilieu dan het centrum overigens) over een planaanbod van 11.000 m² vvo.
- Tegelijkertijd concluderen we dat in het centrum van Elst de leegstand met 8 tot 9% ondergemiddeld is. Er worden drie objecten in het centrum aangeboden. Eén daarvan valt in het gelijke marktsegment (0 tot 400 m² vvo) als de beoogde commerciële ruimte op Rijksweg Zuid 1-3-5.
- Bovendien is de vraag naar kantoorruimte in het centrum van Elst (1.600 tot 2.000 m² vvo) is tot 2025 hoger dan het beschikbaar aanbod (1.182 m² vvo).
- Er 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 bibliotheek) en een kantoorvilla in Zetten (andere kern). Deze panden zijn echter fors groter dan de beoogde commerciële ruimte op Rijksweg Zuid 1-3-5 en daarmee niet vergelijkbaar of concurrerend

3.2 Conclusies en aanbevelingen

- Uit het aflopen van de eerste twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor de ontwikkeling van kantoorruimte / ruimte voor dienstverlening op de locatie Rijksweg Zuid 1-3-5 blijkt dat er de komende tien jaar vraag is naar kleinschalige kantoorruimte / commerciële ruimte (0-400 m² vvo) in het centrum van Elst (trede 1). Specifiek voor het centrum van Elst schatten we in dat de vraag de komende tien jaar zo'n 850 tot 1.050 m² vvo bedraagt.
- Dienstverlening bestaat uit diverse branches, zowel commercieel als meer maatschappelijke functies. De commerciële ruimte van 400 m² in Rijksweg Zuid 1-3-5 is lang niet voor elke branche geschikt. Op basis van huisvestingseisen van de diverse branches komen we tot zes branches waarvoor de beoogde ruimte geschikt zou zijn. Binnen deze branches hebben met name financieel intermediairs en uitzendbureaus de grootste groeiverwachting. Daarmee schatten we in dat er beperkt *lokale behoefte* voor dienstverlening voor de locatie aanwezig is.
- Tegelijkertijd concluderen we (trede 2) dat kleinschalige kantoorgebruikers die op zoek zijn naar een centrumlocatie in Elst slechts beperkt bediend kunnen worden de komende jaren in het bestaande aanbod. Er is in de grootteklasse tot 400 m² vvo slechts één object beschikbaar. In het centrum van Elst is de leegstand van kantoorruimte ondergemiddeld. Wanneer we kijken naar de totale leegstand van kantoorruimte in de gemeente, dan zien we dat de leegstand iets boven het landelijk gemiddelde ligt. Dit geldt vooral voor kantoorpanden langs uitvalswegen of aan de randen van bedrijventerreinen, maar niet, zoals eerder genoemd, voor de centrumlocatie(s).
- Op basis van onze analyses en het aflopen van de eerste twee tredes van de ladder, concluderen we dan ook dat het planologisch mogelijk maken van 400 m² vvo commerciële ruimte in het centrum van de kern Elst past binnen de lokale behoefte en waarschijnlijk niet leidt tot opvallende (extra) leegstand elders.