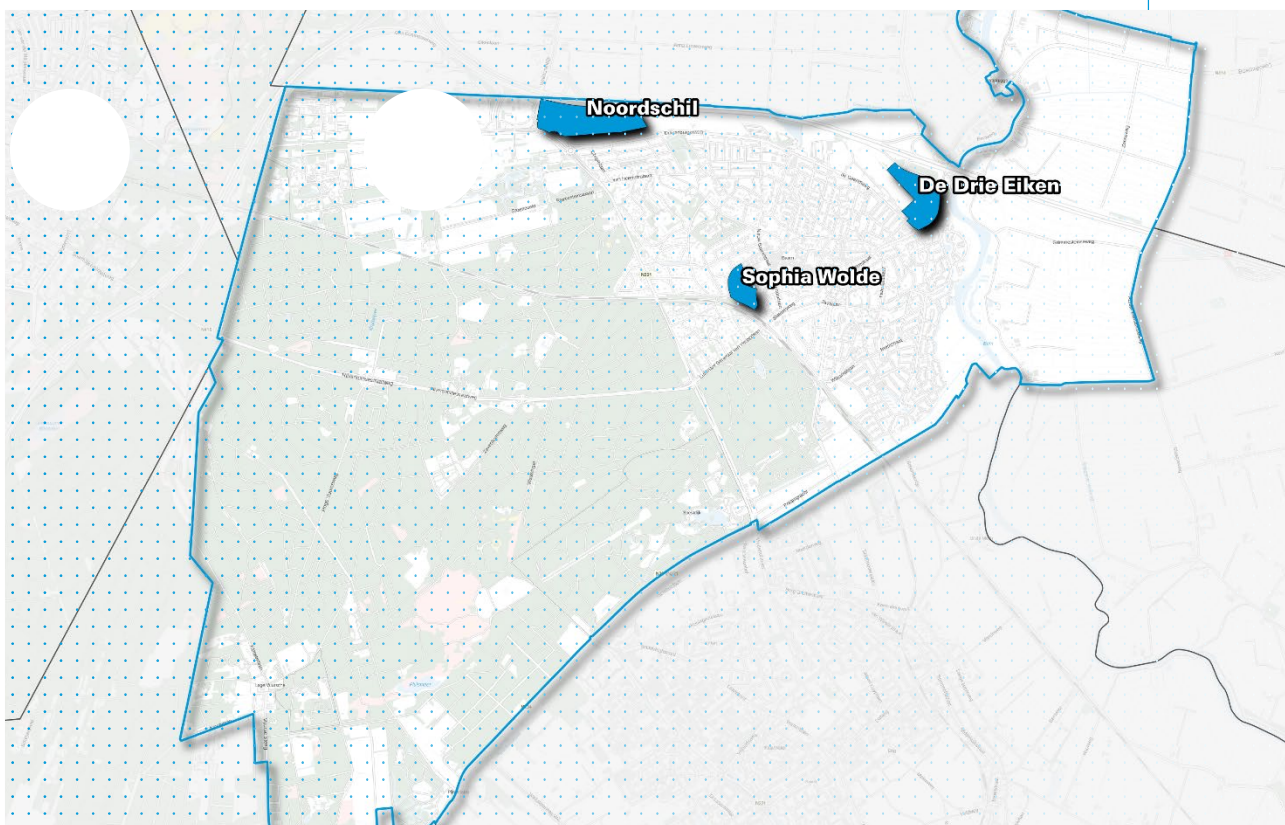




Toekomstvisie werklocaties Baarn

Perspectief voor ondernemers

Stec Groep aan gemeente Baarn

Rick Meijerink & Guido van der Molen
29 juni 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Doel	4
1.3	Proces.....	5
1.4	Leeswijzer	8
2	Uitgangspunten	9
2.1	Toekomstbestendige werklocaties	9
2.2	Ruimtelijke principes voor toekomstbestendige werklocaties	9
3	Ontwikkelrichtingen	16
3.1	Noordschil	16
3.2	De Drie Eiken	22
3.3	SophiaWolde / Stationsgebied	23
4	Ambitie en strategie	25
4.1	Meer ruimte voor economie	25
4.2	Intensief, meervoudig en duurzaam.....	26
4.3	Versterken ruimtelijke kwaliteit.....	27
	Bijlage A: Context en recente ontwikkelingen	29
	Bijlage B: Trends en ontwikkelingen	31
	Bijlage C: Programma van eisen bedrijven	35
	Bijlage D: Analyses Noordschil en De Drie Eiken	37

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Toekomstvisie werklocaties is nadere uitwerking behoefteraming

Op 17 april 2019 heeft de gemeenteraad van Baarn de aanbevelingen uit de behoefteraming van Stec Groep aangenomen. Hiermee is een belangrijke stap gezet om samen met alle stakeholders waaronder de provincie, OMU en het (georganiseerde) Baarnse bedrijfsleven de aanbevelingen uit de rapportage verder uit te werken. Onze bedrijventerreinen Noordschil en De Drie Eiken staan er goed voor, maar er zijn zeker aandachtspunten. Er is vanuit het bedrijfsleven behoefte aan uitbreidingsruimte, de ruimtelijke kwaliteit kan verbeteren en we willen onze werklocaties zo efficiënt mogelijk benutten en klaarstomen voor de 'next economy'.

Daarnaast spelen er verschillende initiatieven/ruimtelijke ontwikkelingen op en rond onze werklocaties. Een aantal concrete voorbeelden zijn:

- Transformatie van kantoorruimte (waaronder Baarn Centraal, voormalige locatie Universal Music e.a.)
- Verzoeken tot verkleuring naar niet-bedrijfsruimtefuncties (waaronder verruimen perifere detailhandel)
- Ontwikkelen van locatie "Baarnsche Zoom" wat ook uitbreiding van Noordschil mogelijk moet maken
- Project Poort van Baarn met een nieuwe rotonde Drakenburgerweg/Noordschil (extra ontsluiting)
- Principebesluit van de gemeenteraad (maart 2018) om medewerking te verlenen aan de transformatie van Tolweg 2-4-6 op bedrijventerrein De Drie Eiken.

Ruimtelijke ontwikkelingen op onze werklocaties hebben een direct effect op de behoefte aan uitbreidingsruimte. De ruimte op de bestaande bedrijventerreinen in onze gemeente is (op termijn) schaars, wat vraagt om een heldere strategie (per werklocatie). Dit geeft meer inzicht in de daadwerkelijke toekomstige behoefte, en is daarmee directe input voor de beoogde uitbreiding van Noordschil. Voldoende ruimte op korte en lange termijn voor onze lokale economie is belangrijk. Evenals een toekomstbestendige bestaande voorraad die intensief/meervoudig gebruikt wordt en een sterk vestigingsklimaat.

Ondernemers en eigenaren hebben behoefte aan duidelijkheid

Onze ondernemers en vastgoedeigenaren zijn gebaat bij helderheid over de toekomst. Wanneer de toekomst van een werklocatie onduidelijk is, zal een ondernemer/eigenaar slechts beperkt bereid zijn tot (nieuwe) investeringen. De vraag blijft dan immers of de investering ook op langere termijn rendabel is. Pandeigenaren zijn juist sneller geneigd in hun pand en kavel te investeren wanneer ze uitzicht hebben op het (deels) terugverdienen van hun investeringen. Een duidelijk langetermijnperspectief helpt hierbij.

Toekomstvisie helpt bij het maken van strategische keuzes

Onze toekomstige aanpak van werklocaties vraagt om een sterk portefeulledenken vanuit onze bestaande werklocaties. Dit geldt voor onze twee bedrijventerreinen (Noordschil, De Drie Eiken), maar ook voor de kantorenmarkt (waaronder SophiaWolde/Stationsgebied). We willen ad-hoc keuzes en beleid voorkomen. We maken strategische keuzes (ruimtelijke principes) voor de korte en (middel)lange termijn (zie hoofdstuk 2, uitgangspunten) en beschrijven concrete actielijnen (hoofdstuk 3, ontwikkelrichtingen en hoofdstuk 4, ambitie en strategie). De toekomstvisie werklocaties geeft antwoord op vragen:

- Welke (delen van) werklocaties opgewaardeerd en herontwikkeld moeten worden?
- Waar nog ruimtewinst op de werklocaties is te behalen (intensivering)?
- Waar (en of) functiemenging/verkleuring (of transformatie) mogelijk is?
- Waar en hoeveel we willen uitbreiden?

1.2 Doel

Waarom is een toekomstvisie werklocaties belangrijk?

Met de toekomstvisie werklocaties willen we perspectief en duidelijkheid bieden aan onze ondernemers/eigenaren. Daarbij streven we drie hoofddoelen na. Hiermee willen we uitdagingen die spelen op werklocaties het hoofd bieden.

We willen het bedrijfsleven voldoende ruimte bieden om te kunnen functioneren/groeien

In Baarn is een tekort aan uitbreidingsruimte voor bedrijven. Steeds meer bedrijven ervaren ruimtegebrek of zijn op zoek naar een geschikte vestigingslocatie (onder andere vanwege herlocatie). De druk op onze bedrijventerreinen neemt hierdoor verder toe. Op de bedrijventerreinen is ook sprake van toenemende functiemenging en verkleuring, waardoor beschikbare ruimte steeds schaarser wordt.

We willen bedrijven stimuleren in het slimmer en duurzamer ondernemen en onze werklocaties klaarstomen voor nieuwe ontwikkelingen¹ en een gezonde economie

De economie vernieuwt en verduurzaamt continu. Denk aan marktontwikkelingen (automatisering en digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulaire economie). Deze trends hebben invloed op de toekomstige ruimtebehoefte van bedrijven. Hierbij hoort naast intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik ook de transitie naar een duurzame economie.

We willen een aantrekkelijk ondernemersklimaat en de ruimtelijke kwaliteit versterken

De werklocaties in Baarn staan er goed voor. De ligging van onze bedrijventerreinen aan snelweg A1 is uitstekend en de leegstand laag. Uit recent onderzoek van Stec Groep (maart 2019) blijkt dat er behoefte is aan een uitbreiding van bedrijventerrein Noordschil. Tegelijkertijd vragen delen van Noordschil en De Drie Eiken om opwaardering of herstructurering. De uitstraling en kwaliteit van zowel privaat vastgoed als de openbare ruimte kan verbeteren. Dit versterkt de toekomstbestendigheid van onze werklocaties.

Welke rol pakken we als gemeente en waarom?

Onze bedrijven hebben ruimte nodig om te kunnen groeien, veranderen en verduurzamen. Dit vraagt om een flexibele overheid die kan inspelen op veranderende behoefte en de juiste randvoorwaarden op lokaal (en regionaal) niveau schept. Samenwerken, verbinden en de krachten bundelen staan voorop in onze aanpak om de toekomstvisie om te zetten in daadkracht. Als overheid kunnen wij de economie niet regisseren, maar wel zorgen voor de best mogelijke randvoorwaarden voor het behouden, stimuleren en aantrekken van bedrijven. Dit doen we omdat we de belangrijke bijdrage die bedrijven leveren aan de werkgelegenheid willen koesteren.

We willen onze werklocaties samen met ondernemers en vastgoedeigenaren toekomstbestendig maken. Het bedrijfsleven trekt de kar van de economie en de gemeente werkt aan een goed lokaal vestigings- en ondernemersklimaat. We investeren de komende jaren in veilige, aantrekkelijke en duurzame werklocaties. Dit betekent dat we waar nodig de basis op orde brengen (schoon, heel en veilig), het ruimtelijk kader verhelderen en aan de slag gaan met het versterken van de kwaliteit in de openbare ruimte.

We vinden het belangrijk dat het goed ondernemen is op onze werklocaties. Als het goed gaat met ondernemers en zij investeren in hun bedrijf, vastgoed en personeel heeft dit positieve effecten voor de werklocaties en Baarn als geheel. Soms kunnen ondernemers of eigenaren wel een steuntje in de rug (of duwtje in de juiste richting) gebruiken. De gemeente staat hierin niet alleen. Bestaande én nieuwe overleggen tussen gemeente en ondernemers zullen nodig zijn voor afstemming tussen publieke en private investeringen. Deze handschoen pakken we graag samen met ondernemers(collectieven) op!

¹ De belangrijkste next-economy trends op de bedrijventerreinen- en kantorenmarkt voor Baarn staan beschreven in de bijlage.

1.3 Proces

De visie vormt de basis voor toekomstbestendige werklocaties. Input voor de toekomstvisie is geleverd door ondernemers, vastgoedeigenaren, gemeente en andere belanghebbenden tijdens een interactief proces. Ideeën en behoeften zijn in kaart gebracht door middel van:

- Een stakeholderanalyse
- Externe expertpanels
- Intern expertpanel

Hieronder is het proces toegelicht.

Stakeholderanalyse

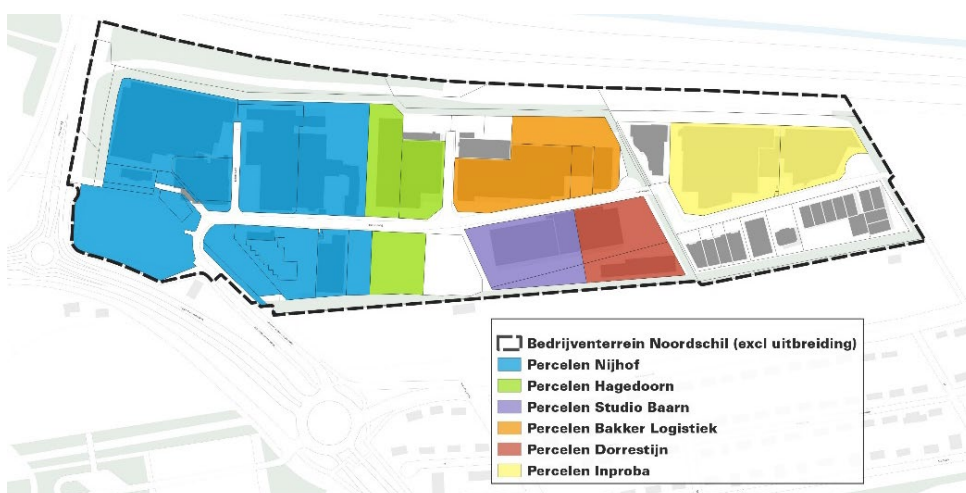
Onderstaande tabel geeft een overzicht van de partijen die face-to-face of telefonisch zijn gesproken tijdens de stakeholderanalyse. De gesprekken hebben waardevolle input geleverd voor de toekomstvisie.

Figuur 1: Overzicht stakeholderanalyse

Stakeholder	Contactpersoon	Aanwezig Stec Groep / gemeente	Datum
Dorrestijn	Remco Dorrestijn	Rick Meijerink (Stec Groep)	30 januari 2020 (telefonisch)
Studio Baarn	Erik Maartense	Rick Meijerink (Stec Groep)	10 februari 2020 (telefonisch)
Bakker logistiek	Rob Alsemgeest	Rick Meijerink (Stec Groep) Jack van de Gevel (gemeente Baarn)	11 februari 2020 (op locatie)
Woonwarenhuis Nijhof	Jan Nijhof	Rick Meijerink & Guido van der Molen (Stec Groep) Jack van de Gevel (gemeente Baarn)	11 februari 2020 (op locatie)
Coen Hagedoorn bouwgroep	Sjaak Roos	Guido van der Molen (Stec Groep) Jack van de Gevel (gemeente Baarn)	18 februari 2020 (op locatie)
Bos makelaardij en CBB	Jan Bart van Olst (Bos Makelaardij) Ronald Zanolli (CBB)	Guido van der Molen (Stec Groep)	18 februari 2020 (op locatie)
Inproba	Thomas Amelung	Guido van der Molen (Stec Groep) Jack van de Gevel (gemeente Baarn)	18 februari 2020 (op locatie)

Onderstaand kaartje geeft weer welke sleutelondernemers/vastgoedeigenaren zijn geïnterviewd over de individuele situatie, maar ook in relatie tot het herontwikkeling/herstructureren en uitbreiden van bedrijventerrein Noordschil.

Figuur 2: Overzicht sleutelondernemers bedrijventerrein Noordschil



Bron: Stec Groep, 2020

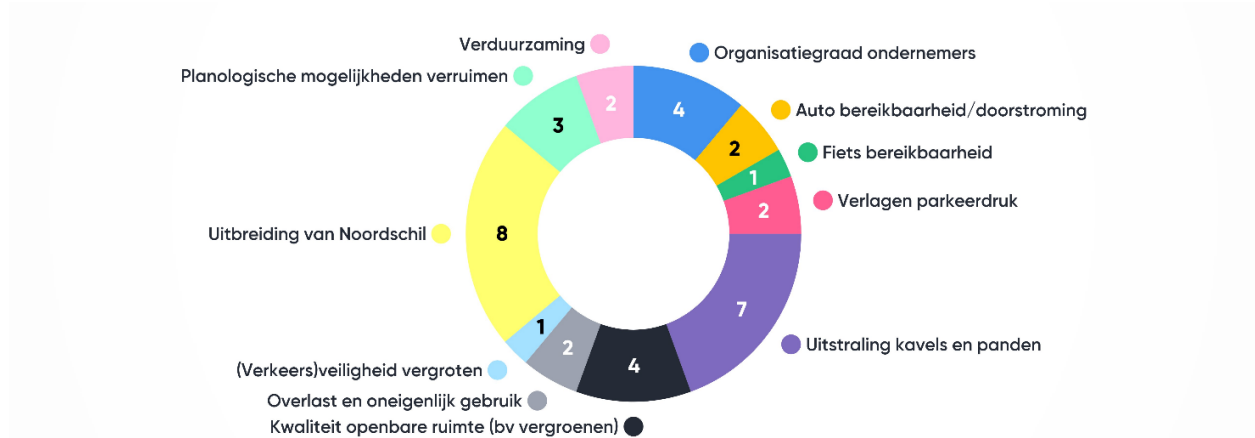
Externe expertpanel

Op 20 februari heeft het eerste expertpanel plaatsgevonden bij OpMaat Vergaderen in Business Centrum Gooi aan de Baarnsche Dijk (De Drie Eiken) in Baarn. Deelnemers:

- Bas Bakker & Niels Bunt, Castanea bedrijfsmakelaars
- Sjaak Roos, Coen Hagedoorn Bouwgroep
- Rob Alsemgeest, Bakker Logistiek
- Toon Verschuren, provincie Utrecht
- Gijs Dorrestijn, NoordEik
- Casper Kok, Ontwikkelmaatschappij Utrecht (OMU)
- Jan Bart van Olst, Bos makelaardij
- Edwin Majoor, Majoor makelaars
- Ronald Zanolli, Contactgroep Baarnse Bedrijven (CBB)
- Hanneke Kiel-de Raadt, Baarns Inspirerend Zelfstandige OndernemersNetwerk (BIZON)
- Annemiek Hollander, beleidsadviseur duurzaamheid gemeente Baarn
- Jack van de Gevel, medewerker economisch zaken gemeente Baarn

Tijdens het extern expertpanel is naar voren gekomen dat de uitbreiding van bedrijventerrein Noordschil en het versterken van de uitstraling van kavels en panden topprioriteit heeft. Onderstaand figuur toont de antwoorden gegeven tijdens het externe expertpanel (20 februari 2020).

Figuur 3: Waar moet de gemeente de komende jaren op inzetten samen met het bedrijfsleven?



Bron: Extern expertpanel, 20 februari 2020

Op 14 mei 2020 is met de deelnemers van het expertpanel een tweede sessie georganiseerd na het toesturen van de conceptversie van de toekomstvisie. Tijdens de online-bijeenkomst heeft Stec Groep een toelichting verzorgd op de toekomstvisie om vervolgens met deelnemers in gesprek gegaan. Er was ruimte voor het inbrengen van besprekpunten en reacties. Voor iedere werklocatie is gesproken over de beoogde ontwikkelrichting en actiepunten. Wat is nodig om de bedrijventerreinen beter te laten functioneren en/of toekomstbestendig te maken? De opmerkingen en aanvullingen zijn, waar mogelijk, verwerkt in het rapport. Deelnemers van het expertpanel konden ook telefonisch of per mail een reactie aanleveren. Hier is ook gebruik van gemaakt.

Samenvattend concluderen we dat deelnemers van het expertpanel (en daarmee ook de vertegenwoordiging van het georganiseerd bedrijfsleven) zich herkennen in de Toekomstvisie werklocaties. Heikel punt blijft de beoogde transformatie van Tolweg 2-4-6 naar wonen. Het bestuur van de Contactgroep Baarnse Bedrijven (CBB) en stichting NoordEik zijn tegen de transformatie van Tolweg 2-4-6 naar woningbouw. Het huidige tekort aan ruimte voor bedrijven en daarmee werkgelegenheid is hiervoor een belangrijk argument. Daarbij verwachten omliggende bedrijven in hun (toekomstige) bedrijfsvoering belemmerd te worden als gevolg van woningbouw in de directe nabijheid.

De Coöperatieve Vereniging Centrum Ondernemers Baarn geeft aan kritisch te staan tegenover uitbreiding van perifere detailhandel op De Noordschil. De Coöperatie heeft het volgende laten weten als aanvulling op het raadsbesluit van 29 mei 2019 over perifere detailhandel: "Bij aanvraag toetsen aan concurrentie centrum winkeliers, in overleg en na instemming² Coöperatie Centrum Ondernemers Centrum Baarn".

Tijdens de online-bijeenkomst is gevraagd om ook tijdig na te denken over de periode na 2030. Als gemeente gaan we frequent monitoren, om zo tijdig te kunnen inspelen op ontwikkelingen op de werklocaties.

Intern expertpanel

Tijdens een intern ambtelijk expertpanel op 3 maart is gesproken over de thema's van de toekomstvisie en keuzes vanuit beleid/visies en casussen die een relatie hebben met de toekomstvisie werklocaties. De belangrijkste uitgangspunten van de toekomstvisie zijn daarmee ambtelijk afgestemd. Op 7 mei is een extra interne sessie georganiseerd om de uitgangspunten van de toekomstvisie te bespreken en verder aan te scherpen. Op basis daarvan zijn laatste aanpassingen in het rapport doorgevoerd.

Samen uitvoering geven aan acties

Deze toekomstvisie is een startpunt. We moeten samen uitvoering geven aan de beschreven acties in deze toekomstvisie. De rol van de gemeente is daarin overwegend faciliterend. Met deze toekomstvisie zetten wij ons in om de juiste randvoorwaarden te scheppen en hier naar bedrijven duidelijk over te zijn. In het verlengde van de rol van de gemeente ligt de verantwoordelijkheid ook vaak bij het bedrijfsleven.

IMPACT CORONA CRISIS OP WERKLOCATIES

Corona heeft impact op onze werklocaties. De economie staat fors uit het lood door de uitbraak van het coronavirus. De precieze impact is ongewis, maar de economische neergang die we nu meemaken is ongekend groot. Het CPB presenteerde eind maart 2020 vier scenario's waarin de economie krimpt tussen 1,2 en 7,3%. Ook de lokaal en regionaal economische structuur speelt mee: enkele sectoren worden zwaarder getroffen dan andere. Bedrijventerreinen vormen het brandpunt van sectoren die hard worden geraakt door de coronacrisis, zoals de industrie, groothandel en de bouw. Veel bedrijven zijn de komende tijd bezig met overleven. Positief is dat bedrijven elkaar nu meer opzoeken en samenwerken. Als gemeente Baarn spannen we ons maximaal in om bedrijven te steunen.

Traditionele bedrijventerreinsectoren worden hard geraakt

Belangrijke bedrijventerreingebruikers als de bouw, industrie en groothandel krijgen te maken met een forse krimp. In de eerste plaats in productie/orders, maar niet lang daarna ook in werkgelegenheid. Toch zijn er zeker groeiers. Denk aan handels- en vervoersbedrijven gericht op voedingsmiddelen en e-commerce. Niet-essentiële productie of sectoren met een sterke beperking (bijvoorbeeld wegvallen van een groot deel van de bedrijfsvoering) hebben tijd nodig om te herstellen. Dit kan doorwerken op de investeringsbereidheid van bedrijven in de periode tot en met 2025 (en mogelijk zelfs langer).

Op korte termijn: uitstel van investeringen, dalende uitgiftes

Bedrijven zitten in onzekerheid. Niet alleen over de vraag naar en de afzet van hun eigen producten, maar ook doordat ze zelf in de problemen komen (door aanpassingen door 1,5 m, minder bezetting en soms ook leveringsproblemen). Onzekerheid en vervlogen vertrouwen remmen investeringen. Bedrijven zetten uitbreiding of verplaatsing in de ijskast en maken een pas op de plaats als het gaat om investeringen in pand en productieproces. We voorzien een dip in transacties, snelheid van gronduitgifte en aanvragen voor verbouwing. Dit werkt uiteraard door in de keten. Ook zullen er ongetwijfeld bedrijven zijn die het niet redden. Hierdoor kunnen bedrijfspanden leeg komen te staan.

² Dit is weliswaar de wens van de Coöperatie maar dit kan in de praktijk niet worden gehonoreerd door de gemeente, omdat besluiten worden genomen door het gemeentebestuur.

Relatie met toekomstvisie werklocaties

In deze toekomstvisie hanteren we de langetermijn macro-economische scenario's uit de behoefteraming bedrijventerreinen en kantoorlocatie gemeente Baarn (2019) als uitgangspunt. We monitoren als gemeente economische ontwikkelingen, zodat we flexibel kunnen inspelen op economische veranderingen.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk leest u welke ruimtelijke principes leidend voor ons ruimtelijk-economisch beleid op korte en (middel)lange termijn. Hoofdstuk 3 beschrijft de toekomstige gewenste ontwikkelrichtingen (inclusief kansenkaarten) voor de bedrijventerreinen Noordschil en De Drie Eiken en de kantoorlocatie SophiaWolde / Stationsgebied. In hoofdstuk 4 maken we een nadere uitwerking van de thema's (ambitie en strategie) uit de toekomstvisie met als doel toekomstbestendige werklocaties. De bijlagen bij deze visie vormen de achtergrond van onze strategische keuzes:

- Bijlage A: Context en recente ontwikkelingen
- Bijlage B: Trends en ontwikkelingen
- Bijlage C: Programma van eisen van bedrijven
- Bijlage D: Analyses Noordschil en De Drie Eiken

2 Uitgangspunten

2.1 Toekomstbestendige werklocaties

Uiteenlopende aspecten beïnvloeden de toekomstbestendigheid en vitaliteit van onze werklocaties:

- Bedrijven moeten ruimte hebben om te kunnen ondernemen: uitbreidingsruimte is noodzakelijk en de beschikbare planologische ruimte moet maximaal benut kunnen worden;
- Bedrijven moeten stappen zetten in intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik en kansen benutten in de transitie naar een gezonde economie.
- Werklocaties moeten aantrekkelijk zijn om te werken: aandacht voor groen en veiligheid en gezamenlijk beheer is gewenst. Mensen moeten er prettig kunnen én willen werken.

Om onze doelen te bereiken (zie paragraaf 1.2) stellen we in de toekomstvisie werklocaties drie thema's centraal. Het gaat om actuele en urgente thema's die tot stand zijn gekomen in samenspraak met externe stakeholders, waaronder ondernemers en vastgoedeigenaren:

- Meer ruimte voor economie
- Intensief, meervoudig en duurzaam
- Versterken ruimtelijke kwaliteit

Onze ambitie en strategie (actielijnen) op deze drie thema's staan beschreven in hoofdstuk 4.

2.2 Ruimtelijke principes voor toekomstbestendige werklocaties

De volgende ruimtelijke principes zijn leidend voor ons ruimtelijk-economisch beleid op korte en (middel)lange termijn om te voorzien in de ruimtevraag van bedrijven en te komen tot toekomstbestendige werklocaties.

Principe 1: De juiste marktspanning is essentieel

We willen een optimale werking van de bedrijfsruimte- en kantorenmarkt. Marktstructurering is een centraal begrip bij het selecteren van de juiste arrangementen voor te komen tot toekomstbestendige werklocaties. Het gaat dan specifiek om het beïnvloeden van de planologisch-juridische, financiële en organisatorische kaders waarbinnen publieke en private partijen opereren. Door die kaders te bepalen of te veranderen ontstaat de juiste marktspanning en daarmee een optimale werking van de markt in Baarn. Dit betekent dat het belangrijk is dat er geen (grote) schaarste aan aanbod is, maar ook geen overaanbod waardoor marktspanning zou ontbreken.

Tekort aan bedrijfsruimte

In Baarn is een tekort aan bedrijfsruimte. Dit blijkt uit recent behoefteonderzoek opgesteld door Stec Groep (maart 2019, zie ook box hierna). Op korte termijn is er vooral een kwalitatieve behoefte aan met name kleinschalige (denk aan werkplaatsen, opslagunits, ateliers, bedrijfsverzamelgebouw) en middelgrote bedrijfsruimte. Gemeente Baarn beoogt op locatie Baarnsche Zoom een invulling met woningbouw en uitbreiding van bedrijventerrein ten oosten van Noordschil om in deze behoefte te voorzien. Het raadsbesluit van 18 december 2019 beschrijft twee beslispunten aangaande uitbreiding bedrijventerrein Noordschil.

BESLISPUNTEN RAADSBESLUIT 18 DECEMBER 2019

Bedrijventerrein Noordschil:

- Uitbreiding van 2 hectare in nader te onderzoeken milieucategorie
- Onderzoeken in hoeverre nog 1 tot 2 hectare moet worden gereserveerd voor bedrijven in een lage milieucategorie als overgangsgebied tussen het bedrijventerrein en de woonwijk, waarbij een combinatie van wonen en werken (incl. beperkte opslag) mogelijk is.

Meer dan voldoende kantoorruimte om in behoefte te voorzien

Tegelijkertijd is er voldoende kantoorruimte in Baarn. Ook na de transformatie van Baarn Centraal (Fase 1, de voormalige locatie van Universal Music e.a.) zijn er genoeg kantoorruimtes aanwezig in het Stationsgebied om in (toekomstige) werkgelegenheid te kunnen voorzien. Ook de voorraad aan kantoorruimte op de snelweglocaties / bedrijventerreinen is op dit moment voldoende om in de toekomstige behoefte te kunnen voorzien, mogelijk dat op (middel)lange termijn ruimte is voor (gedeeltelijke) onttrekking van kantoorruimte (naar bedrijfsruimte).

Compenseren transformatie uit kern, geen aanvullende transformatie naar wonen op bedrijventerreinen

We willen alternatieven kunnen bieden voor het bedrijfsleven, wanneer er aanvullende ruimtevraag ontstaat als gevolg van transformatie buiten de bedrijventerreinen (naar bijvoorbeeld wonen) van ruimte die in de huidige situatie is bestemd voor bedrijven. Bij transformatie van bedrijfsruimte in de kern van Baarn (buiten de bedrijventerreinen) is schuifruimte nodig in de vorm van nieuwe bedrijfslocaties, zolang de leegstand zich onder een gezond frictieniveau bevindt.

Daarnaast willen we voorkomen dat beschikbare ruimte voor het Baarnse bedrijfsleven op bedrijventerreinen verder onder druk komt te staan als gevolg van transformatie naar wonen. Na de beoogde transformatie Tolweg 2-4-6 (principebesluit maart 2018) zal op onze bedrijventerreinen geen verdere transformatie naar wonen plaatsvinden. De beoogde transformatie van Tolweg 2-4-6 compenseren we door te rekenen met aanvullende ruimtevraag door onttrekking.

Als in de toekomst een verzoek bij de gemeente komt voor transformatie van kantoorruimte naar wonen (buiten de formele bedrijventerreinen De Noordschil en De Drie Eiken) maken we gebruik van een 'afwegingskader transformatie kantoren', zoals ook opgenomen in de rapportage van Stec Groep (2019). Transformatie van kantoorruimte moet leiden tot een versterking van het gebied in zijn geheel. Voorkomen moet worden dat er een tekort aan ruimte is voor kantoorbanen in de gemeente.

CONCLUSIES BEHOEFTE BEDRIJVENTERREINEN*Conclusie behoefte bedrijventerreinen*

Uit de behoefteraming bedrijventerreinen volgt een vraag naar bedrijventerrein met circa 3 hectare netto voor de periode 2020 t/m 2030. Dit is berekend op basis van maximaal circa 2,6 hectare uitbreidingsvraag en circa 0,4 verplaatsingsvraag vanuit de kern van Baarn. Dit is exclusief de beoogde transformatie van Tolweg 2-4-6. De gemeenteraad heeft in 2018 een principebesluit genomen om onder condities door te gaan met transformatie van Tolweg 2-4-6 naar woningbouw. Dit betekent dat de totale ruimtevraag uitkomt op circa 3,5 hectare netto bedrijventerrein, geschikt voor reguliere bedrijfsruimtegebruikers.

(Her)ontwikkeling levert enige ruimtewinst op

In de praktijk zijn, met name op Noordschil, kavels aanwezig (bouwrijp of geschikt voor herontwikkeling), waardoor de ruimte intensiever benut kan worden. Zie paragraaf 5.4 'Analyse potentiële ruimtewinst'. Hierdoor kan het aantal banen per hectare toenemen, omdat het terrein intensiever bebouwd en benut wordt. Het gaat om twee braakliggende kavels aan de Hermesweg (circa 0,35 hectare inbreidingsruimte ten westen van Studio Baarn) en 0,78 hectare (perceel Nijhof aan de westzijde van het terrein, aan westkant van huidige AH Pick-up-Point) wat door bedrijven gebruikt kan worden. Door braakliggende kavels te benutten, neemt de behoefte aan uitbreidingsruimte aan de oostzijde van het terrein af (zie ook ontwikkelrichting Noordschil, paragraaf 3.1). Door het benutten van bestaande, braakliggende kavels (inbreidingsruimte) kan (gedeeltelijk) in de huidige behoefte worden voorzien, daar de uitbreiding van de Noordschil nog niet gerealiseerd is.

In totaal is er circa 2,4 netto hectare nieuw bedrijventerreinareaal gewenst in Baarn. Dit is de uitkomst van de som 3,5 hectare (vraag in de periode 2020 t/m 2030) minus circa 1,1 hectare (inbreidingsruimte).

Kwalitatief: gros ruimtevraag zoekt naar modern-gemengd bedrijventerrein

De vraag komt voornamelijk van doorgroeiende bestaande MKB-bedrijven. De meeste lokale Baarnse bedrijven zijn op zoek naar ruimte in een bedrijfsverzamelgebouw of kavels vanaf circa 750 tot 2.500 m², maar er zullen ook ondernemers zijn die opteren voor een grotere kavel (zoals bijvoorbeeld Inproba). Het bedrijfsleven heeft behoefte aan maximale flexibiliteit in kavelgrootte en een rechthoekige verkaveling. Ook de aanwezigheid van parkmanagement en collectieve diensten, goede woon-werkverbindingen (fiets en OV) zijn belangrijk. De milieucategorie van de Baarnse bedrijven varieert van 1 (dienstverlening) tot en met 3.2, zo verwachten we. Het gros van de bedrijven is op zoek naar een goed bereikbaar modern-gemengd bedrijventerrein. Een deel van de lichtere bedrijven lenen zich prima om te mengen met wonen. Het gaat vooral om bedrijven die weinig omgevingshinder veroorzaken en/of verkeer aantrekkende werking hebben.

Behoefte aan uitbreidingsruimte voor kleinschalige bedrijfsruimte in overgangsgebied Noordschil

Op basis van het raadsbesluit Baarnsche Zoom van december 2019 hebben we onderzocht of nog 1 tot 2 hectare moet worden gereserveerd voor bedrijven in een lage milieucategorie als overgangsgebied tussen het bedrijventerrein en de woonwijk, waarbij een combinatie van wonen en werken (inclusief beperkte opslag) mogelijk is. Uitgaande van het huidige marktaandeel van kleinschalige bedrijfsruimte (tot 250 m²) volgt een uitbreidingsvraag van circa 1.800 m² bvo voor de periode 2020-2030. Hierbij gaat het zowel om solitair (geschakelde) bedrijfsruimte (verzamelgebouw) als om bedrijfsruimte in de plint van woningbouw in ambachtelijke werkwoningen of woon-werkgebouwen (zie ook paragraaf 3.1). Het mengen van wonen en werken en daarmee de integratie van bedrijfsruimte in het woonmilieu in dit overgangsgebied speelt in op de beperkte uitbreidingsruimte voor bedrijven op de bestaande bedrijventerreinen en de toenemende behoefte van kleinschalige bedrijven naar een vestigingslocatie in Baarn. De precieze omvang en invulling van het overgangsgebied is (mede) afhankelijk van het stedenbouwkundig plan Baarnsche Zoom.

Vraag bedrijventerreinen Baarn 2020 t/m 2030

Uitbreidingsvraag	2,6 hectare netto
<i>Inclusief vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte in overgangsgebied Noordschil</i>	<i>1.800 m² bvo³</i>
Inventarisatie verplaatsingsvraag bedrijven kern Baarn	0,4 hectare netto
Compensatie beoogde transformatie Tolweg 2-4-6	0,5 hectare netto
Totale vraag	3,5 hectare netto

Aanbod bedrijventerreinen Baarn

Beoogde uitbreiding Noordschil	2,4 hectare netto
Inbreidingsruimte op bestaande bedrijventerrein Noordschil (0,78 + 0,35 hectare)	1,1 hectare netto
Totaal (plan)aanbod	3,5 hectare netto

CONCLUSIE BEHOEFTE KANTOREN

Op basis van de prognose van de totale vraag naar kantoorruimte in Baarn (scenario hoog) is de kwalitatieve vraag berekend. In alle drie de locatietypen: het stationsgebied, snelweglocaties / kantoren op bedrijventerreinen (De Drie Eiken) en kantoren langs uitvalswegen (Amsterdamsestraatweg e.o.) is ruim voldoende aanbod. Dit is ook het geval na (geplande) transformaties van Baarn Centraal (Fase 1) en de beoogde transformatie van Tolweg 2-4-6 (deels kantoorruimte naar wonen op De Drie Eiken). In 2019 is veel kantoorruimte ingevuld op De Drie Eiken. Monitoring kan vaststellen of het op termijn noodzakelijk is om kantoorruimte te onttrekken (en bij voorkeur te herontwikkelen naar bedrijfsruimte) op de bedrijventerreinen.

³ Uitgaande van een floor space index (f.s.i.) van 0,75 volgt een ruimteclaim van circa 0,2 hectare netto. Wanneer ook woningbouw en/of woon-werkgebouwen worden toegevoegd in het overgangsgebied, neemt het ruimtebeslag gemiddeld toe. Dit vraagt om extra ruimte in het overgangsgebied, bovenop de huidige ruimteclaim van circa 2,4 hectare voor de beoogde uitbreiding van de Noordschil. Dit is afhankelijk van het stedenbouwkundig plan en beoogd profiel voor het overgangsgebied.

Principe 2: Liefde voor bestaand vastgoed

In de bestaande voorraad is verandering en herontwikkeling het leeuwendeel van de opgave, in plaats van de dominantie van 'nieuwbouw om de nieuwbouw'. Herstructurering en herontwikkeling van bestaande werklocaties, in combinatie met zo intensief mogelijk met bestaande ruimte omgaan, is de blijvende opgave richting 2030 en daarna. Zo willen we stimuleren dat incourant vastgoed wordt herontwikkeld naar moderne (kleinschalige) bedrijfsruimte. Dit past goed bij een gemeente met een grote ruimedruk als Baarn.

Principe 3: Vergroten van de ruimte-effectiviteit

We willen de beschikbare ruimte voor bedrijven zoveel mogelijk in tact laten. Voor de groei en bloei van het bedrijfsleven is het optimaal benutten van onze bestaande terreinen van groot belang. De huidige beschikbare ruimte op Noordschil en De Drie Eiken is al vrij intensief bebouwd, maar naar de toekomst is nog slimmer en intensiever omgaan met de beschikbare ruimte noodzakelijk. We weten dat dit niet voor iedere bedrijfsfunctie mogelijk is, bijvoorbeeld voor zwaardere industrie. Dat vraagt om een oplossing 'op maat' per locatie/gebied.

Mengbare en niet vermengbare bedrijven

We verwachten dat veel bedrijven, zowel in de bestaande situatie als bij verplaatsing, het kavel efficiënter kunnen inrichten en gebruiken. Voor mengbare bedrijven (categorie 1 en 2) willen we in de Baarnsche Zoom een overgangsgebied inrichten met een woon-werkmilieu. Hier zit ruimtewinst bijvoorbeeld in het realiseren van gezamenlijke faciliteiten en meer stapelen. Voor niet vermengbare bedrijven zit het vooral in efficiënt verkavelen, hogere bouwhoogte en bebouwingspercentages, oplossingen voor collectief parkeren of onder of bovenop het pand, en/of optimalisering van de netto-bruto verhouding (bij uitbreiding van Noordschil).

Intensief en meervoudig ruimtegebruik

We willen stimuleren dat beschikbare ruimte maximaal intensief (in de hoogte) en meervoudig (parkeren op dak of collectief, energieopwekking, waterhuishouding, mengen van wonen-werken) benut wordt. Bedrijven moeten hun verantwoordelijkheid nemen bij de klimaatdoelstellingen. Thema's daarbinnen zijn: gasloos, energieneutraal, intensief en meervoudig ruimtegebruik, circulair bouwen, klimaatadaptatie, et cetera.

Uitgifteprotocol voor uitbreiding Noordschil

We willen een duurzaam uitgiftebeleid (met focus op zorgvuldig ruimtegebruik) hanteren voor de uitbreiding van bedrijventerrein Noordschil en richten een overgangsgebied in tussen de uitbreiding van Noordschil en de nieuw te ontwikkelen woonwijk Baarnsche Zoom. We willen de ruimte die beschikbaar komt zo intensief mogelijk benutten. Daarom streven we naar een hoog en marktconforme bouwhoogte en bebouwingspercentage. Dit vertaalt zich in een hoge *floor space index*. De floor space index is de verhouding tussen het bebouwde vloeroppervlak (bvo) en de netto kavelomvang/oppervlakte van de locatie. Genoemde uitgangspunten vinden we ook belangrijk bij uitbreiding of sloop-nieuwbouw van bestaande bedrijfsruimte op onze bedrijventerreinen. We geven hieronder een eerste voorzet voor uitgangspunten voor de uitgifte.

VOORZET VOOR UITGANGSPUNTEN UITGIFTE UITBREIDING NOORDSCHIL

1. De uitbreiding van Noordschil is alleen beschikbaar voor bedrijfsruimtefuncties die niet passen in het stedelijk gebied (bijvoorbeeld als gevolg van milieuhindercategorie of oppervlakte) en niet te mengen zijn. Niet-bedrijfsruimtefuncties zijn uitgesloten. Alleen aan de randen van het terrein (als overloop naar wonen in de Baarnsche Zoom) is ruimte voor combinaties van wonen en werken en/of functies die mengen met wonen (met lagere milieuhindercategorie).
2. Een nieuwe kavel op een uitbreidingslocatie is alleen beschikbaar wanneer een bedrijf kan aantonen dat uitbreiden op het bestaande kavel niet mogelijk is en/of geen geschikt bestaand aanbod beschikbaar is in de gemeente (=hanteren van een uitgifteprotocol).

3. Nieuwe bedrijventerreinen worden zo intensief mogelijk uitgegeven (streven naar een floor space index van 1). Het gaat om zorgvuldig, intensief ruimtegebruik met marktconforme bebouwingspercentages en bouwhoogtes, efficiënte netto-bruto verhouding, meervoudig ruimtegebruik, duurzaamheidseisen en collectieve voorzieningen, et cetera. Dit betekent overigens niet dat we bedrijven, die vanwege het type activiteit en bedrijfsvoering een meer extensief ruimtegebruik nodig hebben (buitenopslag, parkeren, laden/lossen et cetera), uitsluiten. Met elk bedrijf verkennen we hoe de ruimte zo intensief en zorgvuldig mogelijk kan worden benut. We borgen dit in de ruimtelijke regels voor de uitbreiding, maar ook in een uitgifteprotocol.
4. Voor de uitbreiding van Noordschil is parkmanagement (of een andere organisatiegraad) een vereiste. Deze vorm van organisatiegraad kan ook gerealiseerd worden voor het totale gebied van Noordschil.

Principe 4: Juiste bedrijf op de juiste plek

We zien in de bedrijfsruimtemarkt een tweekoppigheid ontstaan. Aan de ene kant kan een steeds groter deel van de bedrijvigheid zich in een multifunctioneel gebied vestigen, mits de randvoorwaarden – ontsluiting, type vastgoed en bereikbaarheid – goed zijn. Aan de andere kant blijft er een groep bedrijven die op traditionele monofunctioneel bedrijventerrein aangewezen is, zoals de industrie en logistiek. Op onze bedrijventerreinen hebben naast 'traditionele' bedrijventerreinsectoren ook andere functies een plek gekregen. Denk aan een pick-up point, leisure en grootschalige retail. Deze functiemenging met meer consumentgerichte functies wordt 'verkleuring' genoemd, omdat het bedrijventerrein hierdoor van functie ('kleur') verschiet. We willen ruimte bieden aan de economische dynamiek die de economische kracht van Baarn en de regio versterkt. We hanteren daarbij als uitgangspunt de 'het juiste bedrijf op de juiste plek'.

Monofunctionele en multifunctionele gebieden

We willen verdringing tegengaan. Ook willen we onderlinge hinder van bedrijven en functies voorkomen. We zien daarom meerwaarde in zowel monofunctionele als multifunctionele gebieden. Functiemenging is geen doel op zich, maar een middel voor invulling (en ook versterking) van werklocaties. Voorzieningen of functies (bijvoorbeeld horeca, leisure, perifere detailhandel) die ten dienste staan van het bedrijventerrein staan we onder voorwaarden toe. Dit doen we alleen op die plekken waar dit versterkend is voor het functioneren van de werklocatie. Om dit te waarborgen hanteren we, naast bestaand ruimtelijk beleid (zowel lokaal, als bijvoorbeeld provinciaal en landelijk), drie voorwaarden voor een verantwoorde verkleuring.

DRIE VOORWAARDEN VOOR EEN VERANTWOORDE VERKLEURING:

1. Functie beperkt (gebruiks)mogelijkheden bestaande bedrijven niet.
2. Functie heeft directe ruimtelijke en functionele relatie met (deel)gebied
3. Functie heeft geen negatief effect op de (verkeers)veiligheid in de omgeving.

Principe 5: Behoud en verhogen kwaliteit werklocaties

We constateren dat de uitstraling van kavels en panden (maar ook beheer en inrichting van de openbare ruimte), het verlagen van de parkeerdruk, het bevorderen van de doorstroming (interne ontsluiting) en oneigenlijk gebruik tegengaan door ondernemers/vastgoedeigenaren als belangrijke opgaven worden genoemd. Dit vraagt om bedrijventerreinen met de basis op orde en beter gezamenlijk beheer. De basis kan niet op orde zijn zonder een goede organisatiegraad. Georganiseerde ondernemers kunnen meer bereiken, hebben meer slagkracht in de participatietrajecten (publiek-private aanpak bij de upgrade van een locatie) en kunnen elkaar versterken met ideeën en innovaties.

We vinden het belangrijk dat de kwaliteit van werklocaties, zowel publiek als privaat eigendom, op orde is. De bal voor herstructurering van bedrijventerreinen ligt meer dan voorheen bij ondernemers/eigenaren. Tot op heden zijn het vooral de gemeente en de provincie die investeren in openbare ruimte op bedrijventerreinen, maar we verwachten van ondernemers en eigenaren een toenemende rol in een vorm van zelforganisatie. Gemeente Baarn stelt de randvoorwaarden en kaders op; ondernemers en eigenaren zijn aan zet voor de optimalisering van de bestaande bedrijventerreinen. De gemeente zorgt ervoor dat de inrichting van de openbare ruimte op bedrijventerreinen schoon, heel en veilig en goed op niveau is. Alle straatverlichting doet

het, er staan geen lantaarnpalen of verkeersborden scheef, de bermen zijn niet stuk gereden en het groen is goed onderhouden. De plus hierboven op komt van private partijen. Ondernemers zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun pand en kavel. Kortom: private partijen zijn ook aan zet. Dat past binnen de kaders van de nieuwe omgevingswet, waar meer uit wordt gegaan van initiatief van de ondernemers zelf.

Hoge(re) organisatiegraad van ondernemers/eigenaren

Dit vraagt om een hoge(re) organisatiegraad van ondernemers/eigenaren op alle bedrijventerreinen en (nog) meer zelforganisatie vanuit ondernemers/eigenaren. Samenwerkingsarrangementen, zoals parkmanagement, Bedrijven Investeringszone (BIZ) of Ondernemersfonds kunnen in belangrijke mate katalyserend werken in een goede publiek-private relatie. Van ons vraagt dit hoge eisen aan de professionaliteit van de gemeentelijke organisatie: effectief, efficiënt, transparant, toegankelijk en aanspreekbaar. Een gemeente die zich richt op haar competenties als verbinder en samenwerken en haar kerntaken naar behoren vervult en een toegankelijk aanspreekpunt is voor ondernemers.

Private investeringen uitlokken

In de afgelopen jaren hebben al verschillende (private) investeringen in panden op de bedrijventerreinen plaatsgevonden. Uit gesprekken/interviews met ondernemers blijkt dat er ook investeringen in de lucht hangen. Vastgoedeigenaren hebben hierin zelf een sterke verantwoordelijkheid. Als gemeente willen we daarom inzetten op een private aanpak die in de basis gericht is op het uitlokken en stimuleren van investeringen door ondernemers/eigenaren. Op verschillende plekken kan een publieke investering als basisvoorwaarde gelden voor private investeringen.

Principe 6: Benutten van entreefunctie en samenhang in kwaliteit van zichtlocaties

De werklocaties van Baarn hebben een belangrijke entreefunctie voor de gemeente. Automobilisten die bij Baarn de snelweg (A1) afrijden, zien als eerste bedrijventerrein Noordschil of De Drie Eiken. Daarmee zijn de werklocaties belangrijke visitekaartjes voor de gemeente. Dit geldt overigens ook voor de kantoren nabij het station van Baarn, die een entreefunctie hebben voor treinreizigers. Bedrijven op bedrijventerreinen hebben aangegeven meer te willen profiteren van zichtlocaties vanaf de snelweg. Tegelijkertijd zien we dat de huidige groenstructuur haar waarde heeft voor de dorpse uitstraling en de landschappelijke structuur van onze werklocaties. Een integrale kijk op de entree van Baarn (bebouwd als onbebouwd) is wenselijk om goed overwogen besluiten te nemen.

Derhalve is er behoefte aan een integrale ruimtelijke visie op zowel Noordschil, Poort van Baarn, De Drie Eiken, maar ook de Baarnsche Zoom en daarmee de totale noordkant van Baarn ten zuiden van de A1. Om te komen tot een goede stedenbouwkundige onderlegger, is het wenselijk dat de gemeente een zorgvuldige ruimtelijke onderlegger opstelt.

Principe 7: Aantrekkelijk en prettig werkdimaat

Een gezonde en duurzame werkomgeving wordt steeds belangrijker voor bedrijven en organisaties. De jongere generaties en in het bijzonder gewild 'talent' stellen bovendien ook zelf andere eisen aan hun werkomgeving. De laatste jaren vindt er dan ook een verschuiving plaats. Onpersoonlijke, monofunctionele, grijze (kantoor)locaties zijn minder toekomstbestendig, terwijl multifunctionele, groene locaties met een goede OV- en fietsbereikbaarheid steeds aantrekkelijker worden. Ook bedrijven op bedrijventerreinen zoeken naar een manier om hun talent een prettige en uitdagende werkomgeving te bieden. De vraag naar locaties die bijdragen aan ambities rond 'gezond' en 'duurzaam' neemt steeds verder toe. Een aantrekkelijke, groene werkomgeving is van belang voor het aantrekken en behouden van personeel, maar draagt ook tevens bij aan klimaatadaptatie (hittestress) en vergroten van de biodiversiteit. Zo kan hittestress op bedrijventerreinen leiden tot wel 50% afname van de productiviteit op de werkvloer. Werken op hete dagen kan erg zwaar zijn (met zelfs ziekteverzuim tot gevolg).

Vergroenen van werklocaties

We constateren we dat het aandeel groen op onze bedrijventerrein (zowel publiek en privaat) relatief laag is. Dit wordt als belangrijk aandachtspunt gezien met betrekking tot werk- en verblijfsklimaat. Het gaat daarbij

bijvoorbeeld om aantrekkelijke mogelijkheden voor een wandeling in de (lunch)pauze. Vooral op Noordschil is weinig openbaar groen aanwezig, maar ook op De Drie Eiken kan het groener. Het toevoegen van groen op werklocaties biedt veel voordelen: positieve bijdrage aan de biodiversiteit, minder wateroverlast, minder hittestress en een prettigere werkomgeving/uitstraling.

Principe 8: Streven naar klimaatneutraal en duurzame werklocaties

Bedrijventerreinen zijn landelijk goed voor ruim 20% van het Nederlandse energieverbruik per jaar. Tegelijkertijd spelen bedrijventerreinen nog geen belangrijke rol in duurzame energieopwekking. Op een duurzame, circulaire werklocatie wordt per activiteit zo min mogelijk energie verbruikt, omdat processen zijn geoptimaliseerd en omdat het vastgoed goed is geïsoleerd. Daarnaast wordt zoveel mogelijk energie lokaal en duurzaam opgewekt, bijvoorbeeld door zonnepanelen op daken of windmolens, maar ook bijvoorbeeld door 'restenergie' van andere bedrijven in het gebied te hergebruiken. Met grote dakoppervlakken kunnen bedrijventerreinen energie-opwekkers zijn. Het vergroenen van daken en parkeerplaatsen helpt om wateroverlast bij piekbuien te verminderen (hittestress, klimaatadaptie), draagt bij aan de biodiversiteit en maakt van bedrijventerreinen een comfortabelere werkomgeving (zie ook principe 7 hierboven).

Streven naar klimaatneutrale gemeente in 2030

Gemeente Baarn wil in 2030 zoveel mogelijk klimaatneutraal en duurzaam zijn. Er zijn meerdere voorbeelden van individuele bedrijven die duurzaamheidsmaatregelen hebben getroffen. Bekend voorbeeld zijn de ruim 3.300 zonnepanelen op Nijhof Woonwarenhuis. Andere bedrijven waar duurzaamheidsmaatregelen zijn genomen zijn Studio Baarn en Business Centrum Gooi. De collectiviteit in verduurzaming ontbreekt vaak en hiermee gaat potentie verloren, omdat bedrijven grote energieverbruikers zijn. In de praktijk heeft een groot deel van de ondernemers moeite met het vinden van financiering of een sluitende businesscase (in termen van terugverdientijd). Voor het lokaal MKB is het daarnaast vaak een capaciteitskwestie.

Uit de Transitievisie warmte Baarn (concept) blijkt op basis van analyses dat op bedrijventerreinen Noordschil en De Drie Eiken kansen zijn om gezamenlijk aan de slag te gaan met verduurzaming (bijvoorbeeld door geothermie: warmte-koude opslag). Op de Drie Eiken is de grootste winst te behalen omdat hier het energieverbruik het hoogste is. Wanneer Noordschil wordt uitgebreid kunnen collectieve warmteoplossingen kansen bieden, omdat de infrastructuur in de planvorming kan worden meegenomen. In de door het college vastgestelde concept-RES (Regionale Energie Strategie) van de regio Amersfoort zijn beide bedrijventerreinen bovendien benoemd als kansrijk gebied voor zonne-energie op bedrijfsdaken.

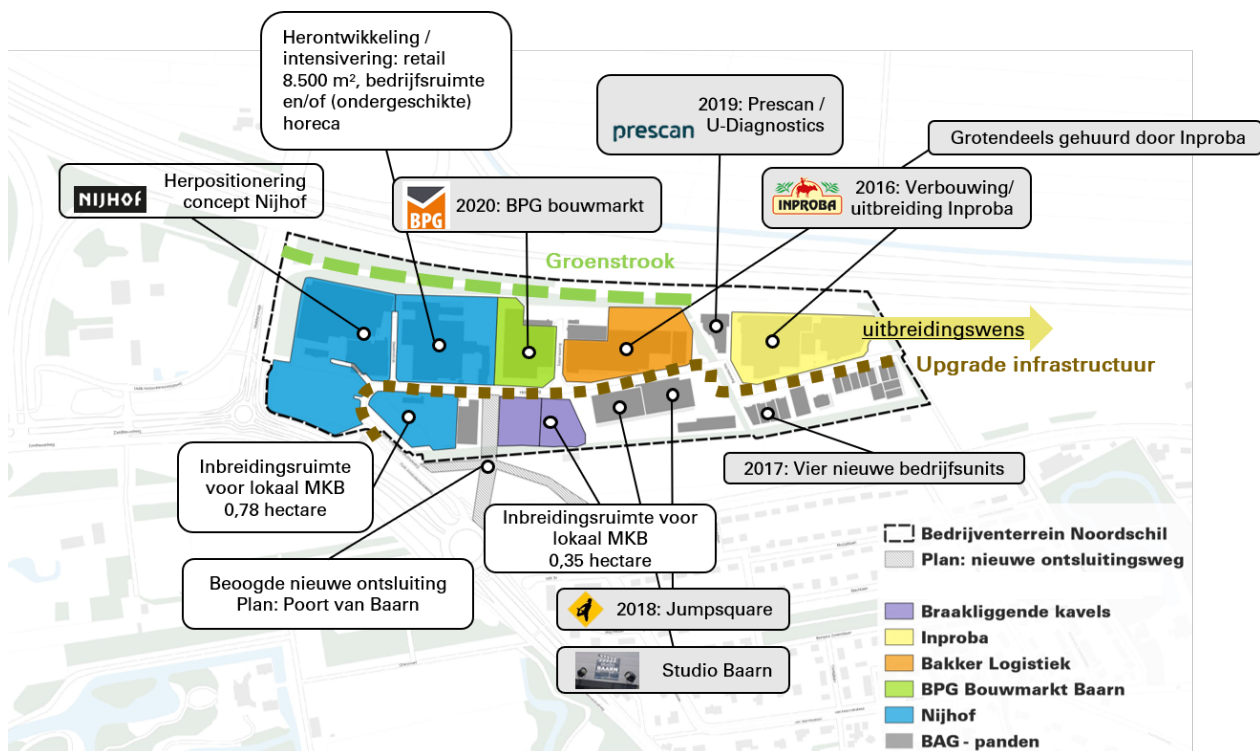
Vanaf 1 januari 2023 moeten alle kantoorgebouwen in Nederland voorzien zijn van minimaal een energielabel C. Dit betekent een Energie-Index van 1,3 of beter. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt.

3 Ontwikkelrichtingen

3.1 Noordschil

De kansenkaart in de figuur hieronder geeft een overzicht van de initiatieven en ideeën van verschillende eigenaar/gebruikers op bedrijventerrein Noordschil. Deze kaart is gebaseerd op gesprekken/interviews met eigenaar/gebruikers in het eerste kwartaal van 2020. We concluderen veel dynamiek op Noordschil. Dit is ook zichtbaar op het terrein zelf, denk hierbij aan de (her)ontwikkeling van BPG Bouwmarkt, de verbouwing van Inproba, maar eerder ook de ontwikkeling van bedrijfsunits in 2017. Noordschil is sterk in beweging, naast publieke investeringen (waaronder Poort van Baarn en daarmee beoogde nieuwe ontsluiting van het terrein), staan er private investeringen op de rol.

Figuur 4: Kansenkaart / (recente) initiatieven Noordschil



Bron: Stakeholderanalyse Q1, 2020

Ontwikkelrichting vanuit ruimtelijk economisch perspectief

- Behouden als bedrijventerrein met daarbinnen een belangrijke driedeling (zie ook toelichting op kaart hieronder):
 - In het westelijk deel van het terrein is ruimte voor herpositionering van Nijhof (binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden) en uitbreiding met retail van 8.500 m², in lijn met de bestaande mogelijkheden. Daarnaast biedt dit multifunctionele deel van het bedrijventerrein de mogelijkheid voor uitbreiding met perifere detailhandel (>1.000 m², in lijn met de motie perifere detailhandel van mei 2019). Waarbij geldt dat deze uitbreiding van perifere detailhandel past binnen het ruimtelijk beleid (van onder meer gemeente en provincie) en geen ongewenste ruimtelijke effecten heeft op bestaande winkelmeters in de beoogde marktregio. Ook toevoeging van (ondergeschikte) horeca past binnen dit deelgebied (waarbij ook geldt dat dit moet passen binnen (horeca)beleid en niet zorgt voor ongewenste ruimtelijke effecten). Daarnaast is er ruimte voor behoud en/of toevoeging van bedrijfsruimte, in lijn met het huidige gebruik.

Toelichting over hoe motie perifere detailhandel van 29 mei 2019 is meegenomen in deze Toekomstvisie werklocaties: *De gemeenteraad heeft in haar motie zeven uitgangspunten meegegeven. Om te voldoen aan de motie is bij het opstellen van de Toekomstvisie Werklocaties gekeken waar en in welke hoedanigheid, met inachtneming van de zeven opgestelde*

uitgangspunten, detailhandel mogelijk zou moeten zijn op het bedrijventerrein de Noordschil. Bij deze verkenning is gekeken naar zowel de huidige grondposities (in het kader van reële uitvoerbaarheid) als de potentiële samenhang van functies. Bij functies moet in dit geval worden gedacht aan zowel het feitelijk gebruik als een planologische functie zoals een bufferzone richting woningbouw(locaties). Indien detailhandel, met inachtneming van de zeven opgestelde uitgangspunten, in potentie op het gehele bedrijventerrein de Noordschil mogelijk zal worden gemaakt ontstaat het risico dat het bedrijventerrein niet alleen geen bedrijventerrein in de klassieke zin van het woord meer zal zijn, maar zelfs in een functionele disbalans zal geraken. Een monofunctioneel terrein voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) is dan een reële mogelijkheid terwijl het ook wenselijk is om ruimte te (blijven) bieden aan (lokale) andersoortige bedrijvigheid. Om disbalans te voorkomen is er gekeken naar een verdeling in functies die recht doet aan de motie, maar ook aan het karakter van een multifunctioneel bedrijventerrein. Om dit te bereiken is er gewerkt met zones, waarbij de blauwe zone zoals opgenomen in figuur 4 (kansenkaart) gezien de ligging bij de ontsluiting van het bedrijventerrein niet alleen functioneel gezien maar ook verkeerskundig gezien het meest geschikt is voor PDV.

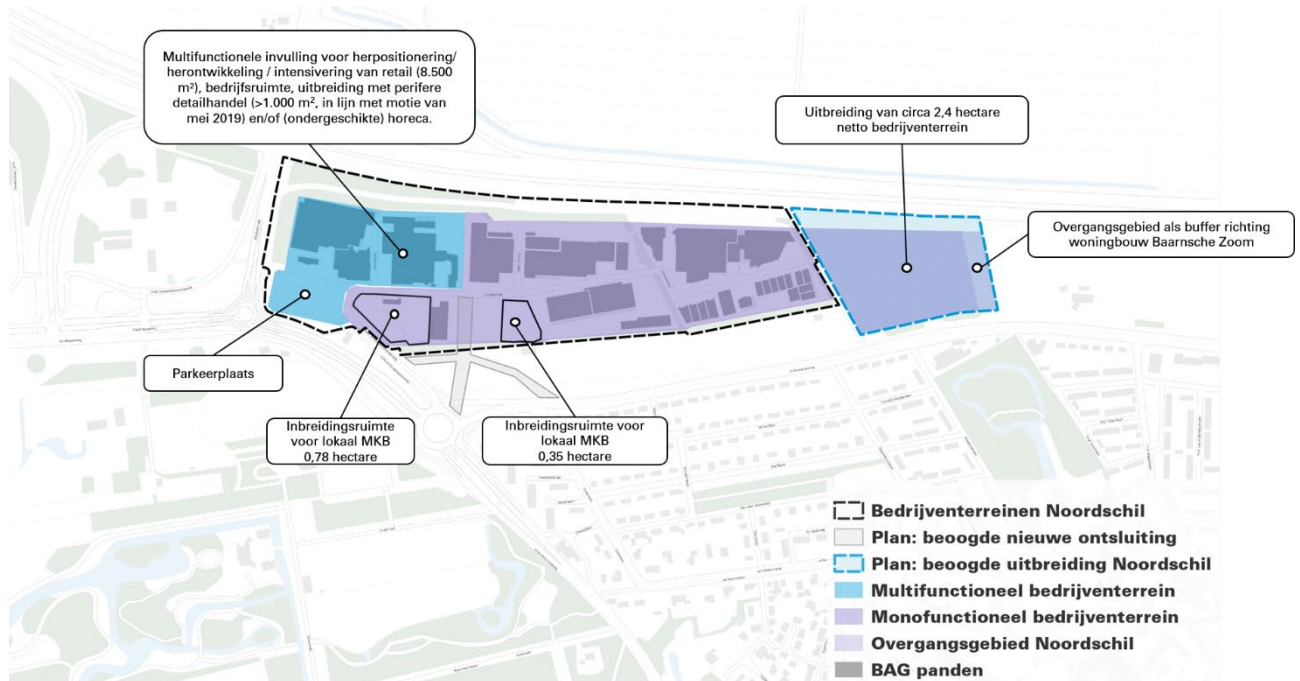
Op locaties buiten dit multifunctionele gebied (blauw) is geen ruimte voor toevoeging van aanvullende perifere detailhandel en/of consumentengerichte activiteiten (zoals leisure, horeca et cetera).

Het deelgebied ten zuiden van de Hermesweg, ten oosten van het AH Pick-up-point, wat momenteel ook dienst doet als tijdelijk parkeerterrein, wordt benut als inbreidingsruimte voor bedrijfsruimtefuncties (paars).

2. In het oostelijk (bestaande)deel op Noordschil willen we ruimte behouden voor monofunctionele functies. Dit zijn functies die de beschikbare (milieu)ruimte ook echt nodig hebben en op deze plek minimale hinder veroorzaken voor de omgeving.
 3. Noordschil ten oosten uitbreiden met circa 2,4 hectare netto voor regulier MKB (en woon-werk combinaties aan de oostrand), conform behoefteraming (Stec Groep, 2019) en beschikbare inbreidingslocaties. Zie ook berekening op pagina 10. Hierbij hoort een milieucategorie t/m maximaal 3.2 (en afhankelijk van woningen Baarnsche Zoom, milieucategorie 3.1, richtafstand 50 meter). We hanteren een duurzaam uitgiftebeleid en richten een overgangsgebied in tussen het bedrijventerrein en de nieuw te ontwikkelen woonwijk Baarnsche Zoom. Dit overgangsgebied wordt ontwikkeld als woon-werk wijk (ambachtelijke/ productieve wijk) waar we ruimte bieden aan bedrijven die verenigbaar zijn met het woonmilieu (milieucategorie 1 en 2). Het kan hierbij zowel gaan om solitaire (geschakelde) bedrijfsruimte als om bedrijfsruimte in de plint van woningbouw. Het mengen van wonen en werken en daarmee de integratie van bedrijfsruimte in het woonmilieu speelt in op de beperkte uitbreidingsruimte voor bedrijven op de bestaande bedrijventerreinen en de toenemende behoefte van kleinschalige bedrijven naar een vestigingslocatie in Baarn. Daarmee behoudt Baarn ruimte voor vakgeschoolde en (deels) ambachtelijke werkgelegenheid. De precieze omvang en invulling van het overgangsgebied is (mede) afhankelijk van het stedenbouwkundig plan Baarnsche Zoom
- In Baarn is een tekort aan bedrijventerreinen. Dit terrein is intensief gebruikt, waardoor beperkt ruimtewinst is te behalen. Noordschil heeft een *floor space index*⁴ van 79%. De uitgegeven kavels zijn daarmee intensief benut. Wel zijn er nog enkele private onbebouwde kavels die wachten op ontwikkeling (directe relatie met project Poort van Baarn). Herontwikkeling van bedrijfstvastgoed gaan we stimuleren. Voor bestaande bedrijven die knel zitten, denken we mee over mogelijkheden om de ruimte intensiever te benutten. Bijvoorbeeld door parkeren naar het dak te verplaatsen. Dit vraagt mogelijk om verruiming van de bouwhoogte in het bestemmings-/omgevingsplan.
 - We hebben aandacht voor meervoudig ruimtegebruik en duurzaamheid (parkeren op dak of collectief, energieopwekking, waterhuishouding).
 - De aantrekkelijkheid en toekomstwaarde van Noordschil vergroten. Het terrein is versteend (weinig groen). We gaan de basis verder op orde brengen (regulier onderhoud), gezamenlijk beheer stimuleren en noodzakelijke investeringen plegen met nadruk op het vergroenen van de (werk)omgeving.

⁴ De *floor space index* is de verhouding tussen bebouwde vloeroppervlak en de netto oppervlakte van de locatie.

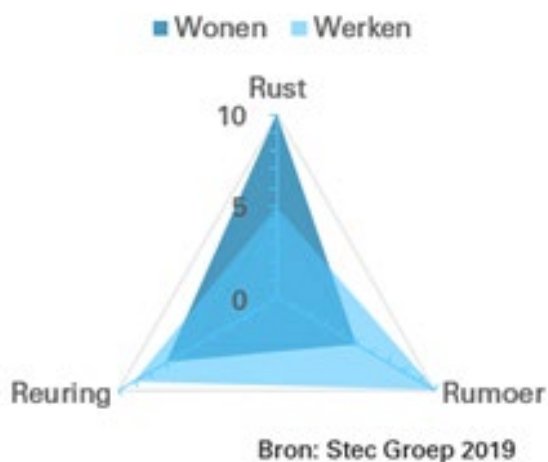
Figuur 5: Gewenste toekomstige ontwikkelrichting bedrijventerrein Noordschil



Mengen van wonen en werken aan de oostrand van Noordschil

Mengen van wonen en werken gaat vaak gepaard met tegenstrijdige belangen. De samenhang tussen de vier 'R'en van het mengen (Rust, Reinheid, Reuring en Rumoer) vormen kernwaarden die leidend zijn in de afweging van belangen. Bewoners hechten veel aan Rust en Reinheid (schone omgeving, vrij van vervuiling). Een zekere mate van Reuring ervaren ze als prettig, maar moet niet in Rumoer ontaarden. Functies als kantoren en detailhandel passen vaak prima, maar voor (productie)bedrijven geldt rust juist als een belemmerende factor in het productieproces. Voor deze groep bedrijven is het recht op Rumoer belangrijk, om ongehinderd te produceren. Met slim zoneren, een goed ontwerp en juiste compositie kunnen veel van deze ogenschijnlijke tegenstrijdigheden worden weggenomen. Door technologische ontwikkelingen wordt mengen steeds beter mogelijk. Wat overigens absoluut niet betekent dat elk bedrijf kan mengen met wonen, maar wel veel meer dan we nu gewend zijn. Een woon-werkmilieu past vooral goed voor bedrijven die graag dichtbij het bebouwd gebied gevestigd zijn.

Figuur 6: Afweging maken tussen 'rust, reuring/dynamiek en rumoer' bij mengen van functies



AMBACHTELIJKE BEDRIJFVIGHEID VOOR OVERGANGSZONE WONEN EN WERKEN

- Bouw- en onderhoudsbedrijven: het kleinschalig klus- en onderhoudswerk, bijvoorbeeld de metselaar, timmerman, stukadoor, stratenmaker, glazenwasser, schoonmaker, loodgieter, cv-monteur (en straks warmtepomp) en elektriciens (ook voor zonnepanelen en duurzame energieopwekking).
- Maakindustrie, kleinschalige productie: het kleinschalig vervaardigen en bewerken van (ambachtelijke) producten en voedingsmiddelen, bijvoorbeeld de meubelmaker en -stoffeerder, muziekinstrumentenmaker, metaal- en leerbewerking, beeldhouwer, bakker, ijsfabriek, drukkerij en een cateringbedrijf.
- Reparatie en (groot)handel: het kleinschalig uitwisselen en repareren (=circulair) van producten, zoals de fietsenmaker, kledingreparatie, klokkenmaker, schoenmaker en de webwinkel.
- Kleinschalig vastgoed voor zorgfuncties (gezondheid), dienstverlening, creatieve sector, cultuur, sportvoorzieningen en showrooms.

Het mengen van wonen en werken en daarmee de integratie van werken en bedrijvigheid in of nabij het woonmilieu (de overgangszone van Noordschil) speelt (vooral) in op de behoefte van kleinschalige bedrijven om zich te vestigen nabij het stedelijk gebied, nabij haar afzetmarkt. Daarmee zet Baarn in op ruimte voor vakgeschoolde en (deels) ambachtelijke werkgelegenheid. Denk hierbij aan bouw- en onderhoudsbedrijven, kleinschalige productiebedrijven, maakindustrie, reparatie en handel, vervoer en opslag, kleinschalig vastgoed voor zorgfuncties, dienstverlening, kunstenaars en showrooms.

Het kan hierbij zowel gaan om solitaire (geschakelde) bedrijfsruimte als om bedrijfsruimte in de plint van woningbouw (zie voorbeelden ter inspiratie in gebouwtypologie hieronder, waarbij naast kleinschalige bedrijfsruimte, de ambachtelijke werkwoning en het woon-werkgebouw passend kunnen zijn voor de overgangszone voor Noordschil). Inzetten op zoveel mogelijk dubbelgebruik en stapelen, biedt kansen om ook het bestaand ruimtebeslag stap voor stap te laten meegroeien met de behoefte.

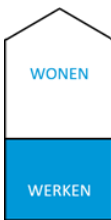
Kwalitatief: uitbreidingsvraag van circa 1.800 m² naar kleinschalige bedrijfsruimte (<250 m²)

Uit de behoefte-raming bedrijventerreinen volgt een vraag naar bedrijventerrein met circa 3 hectare netto voor de periode 2020 t/m 2030. Dit is berekend op basis van maximaal circa 2,6 hectare uitbreidingsvraag en circa 0,4 verplaatsingsvraag vanuit de kern van Baarn (zie ook paragraaf 2.2). Wanneer we de uitbreidingsvraag (2,6 hectare) omrekenen naar de vraag naar m² bedrijfsruimte, volgt hieruit op basis van een floor space index (f.s.i.) van 0,75 (huidig gemiddeld f.s.i. voor bedrijfsruimte op de bedrijventerreinen), een uitbreidingsvraag van circa 19.500 m² bvo.

Voor de overgangszone van de uitbreiding Noordschil zien we vooral behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte (tot circa 250 m²) met lage milieuhindercategorie (1/2). Hierbij gaat het zowel om solitair (geschakelde) bedrijfsruimte als om bedrijfsruimte in de plint van woningbouw. Circa 9% van de totale voorraad van bedrijfsruimte in Baarn is kleiner dan 250 m² (bron: Vastgoeddata, 2020). Uitgaande van dit marktaandeel komt de totale uitbreidingsvraag voor kleinschalige bedrijfsruimte op circa 1.800 m² bvo voor de periode 2020 t/m 2030. Ter vergelijking: een gemiddelde unit in een kleinschalige bedrijfsverzamelcomplex heeft een oppervlakte van circa 100 m² vvo, terwijl de bedrijfsruimte in een ambachtelijke werkwoning circa 50 tot 75 m² bedraagt.

Dit is waarschijnlijk nog een conservatieve berekening, daar het aandeel kleinschalige bedrijfsruimte als gevolg van de toename van het aantal ZZP'ers, maar ook verplaatsing van bedrijven uit de kern van Baarn mogelijk verder toeneemt.

Figuur 7: Gebouwtypologie mengen van wonen en werken in overgangsgebied Noordschil

Gebouwtypologie	Toelichting									
Ambachtelijke werkwoning 										
Woonwerk gebouw 	<table><tr><td>WONEN</td><td>WONEN</td><td>WONEN</td></tr><tr><td>WONEN</td><td>WONEN</td><td>WONEN</td></tr><tr><td>WERKEN</td><td>WERKEN</td><td>WERKEN</td></tr></table>	WONEN	WONEN	WONEN	WONEN	WONEN	WONEN	WERKEN	WERKEN	WERKEN
WONEN	WONEN	WONEN								
WONEN	WONEN	WONEN								
WERKEN	WERKEN	WERKEN								

Bron: Stec Groep, 2020

Figuur 8: Referentiebeelden (in lijn met gebouwtypologie, zie tabel hierboven)

HAVENKWARTIER, DEVENTER

In particulier opdrachtgeverschap gebouwde ambachtelijke werkwoningen op het voormalige bedrijventerrein Havenkwartier. De kavelsgewijze ontwikkeling zorgt voor een gevarieerd straatbeeld qua maatvoering en architectuur, maar ook qua werkgelegenheid. De panden bieden onderdak aan zzp'ers met uiteenlopende beroepen, waaronder kleinschalige maakindustrie (meubelmakerij, collectieve werkplaats) en creatieve bedrijvigheid (3D-printing, galleries).



WALDO CITY, DEN HAAG

Waldo City omvat vijf nieuwe appartementencomplexen aan de Waldorpstraat in de Haagse wijk Laakhaven West. De eerste twee complexen (Waldo First en Waldo Neighbour) zijn in 2016 opgeleverd en hebben elk 42 koopstudio's, vooral gericht op eenpersoonshuishoudens. Klein in oppervlak (variërend van 24 en 48 m² bvo), maar met een hoog afwerkingsniveau (sleutelklaar opgeleverd). De plint van beide complexen is gevuld met elk zes multifunctionele bedrijfsruimtes van circa 70 m².



BEDRIJFSLOFTS, DIEMEN

In Diemen, vlak bij de ring A10 zijn door een projectontwikkelaar achttien ruime en 9,5-meter hoge bedrijfslofts ontwikkeld. De ruimtes hebben een representatieve uitstraling en zijn daardoor uitermate geschikt voor zzp'ers. De lofts kenmerken zich door veel licht, een duidelijke identiteit en flexibel gebruik. De ruimtes zijn geschikt voor verschillende type bedrijven. Denk aan webwinkels, opslag met luxe kantoor, kleinschalige logistiek of werkplaats.



Indicatoren om de vermengbaarheid (aan de oostrand van de locatie) te bepalen zijn:

1. Verkeer aantrekkende werking (hoe hoger hoe minder mengbaar)
2. SBI-code score
3. Milieucategorie (> hindercategorie 3.1 is menging lastig)

Maatregelen die bedrijven mengbaarder maken verschillen per situatie en kunnen op kavel-, blok- of gebiedsniveau worden toegepast. Voorbeelden van maatregelen zijn onder andere:

- Beperken van laad- en lostijden
- Inpandig laden en lossen (of op mobiliteitshubs)
- Extra maatregelen tegen geur, hinder en groepsrisico

MENGBAARHEID WONEN EN WERKEN OP GEBIEDSNIVEAU

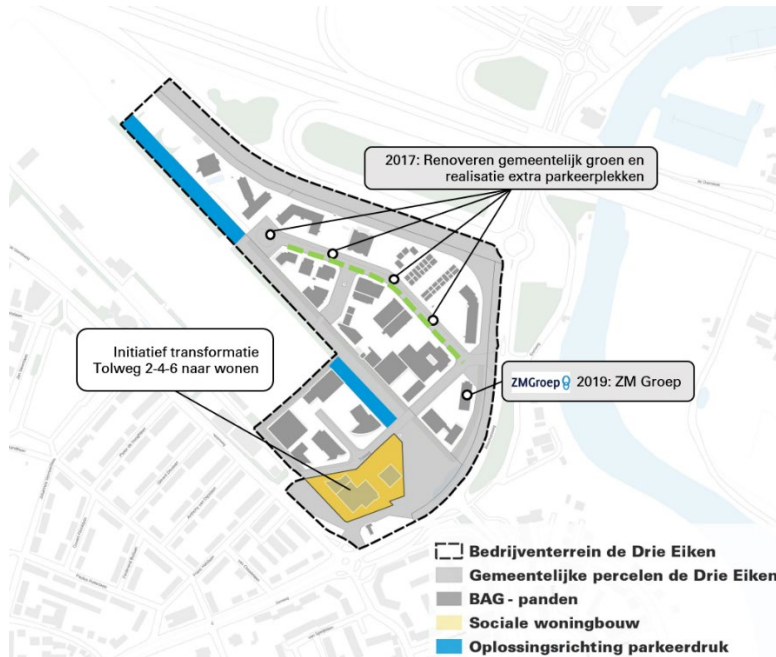
Mengen van wonen en werken kan op verschillende ruimtelijke schaalniveaus: op blok-, kavel- en gebiedsniveau. In de praktijk blijkt dat er ook bedrijven in milieucategorie 3.1 de ambitie en mogelijkheden hebben om te blijven opereren in een woon-werkwijk en daadwerkelijk ingepast kunnen worden. Zeker als er niet op kavel- maar op gebiedsniveau een oplossing wordt gezocht.

Bedrijven gebruiken overigens niet altijd alle milieuruimte die ze wel hebben op basis van de (administratieve) milieucategorie. Menging met wonen kan in de praktijk eenvoudiger zijn als een bedrijf die milieuruimte niet meer nodig heeft en af wil staan (veel bedrijven houden er vanuit strategisch oogpunt echter graag aan vast), dan wel de milieuruimte inpakt, waardoor de hindercategorie substantieel verlaagd kan worden. Maatwerk voor specifieke bedrijven die als 'zwaar' te boek staan kan in de praktijk inpassing met wonen best mogelijk maken, hier zijn in Nederland inmiddels goede voorbeelden van. Daarnaast is het zo dat de CHW en de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 in gaat meer flexibiliteit en afwegingsruimte hierin mogelijk worden.

3.2 De Drie Eiken

De Drie Eiken is ook sterk in beweging. Naast het principebesluit van de gemeenteraad voor medewerking aan transformatie van Tolweg 2-4-6, zijn bestaande kantoorpanden opnieuw ingevuld en herontwikkeld. Zoals het object van ZMGroep (Tolweg 12) en Business Centrum Gooi (Baarnsche Dijk 4), aan de entree van het terrein. De leegstand op De Drie Eiken is sterk afgenomen. Het terrein is (weer) intensief in gebruik. Dit resulteert in toenemende parkeerdruk en meer aandacht voor uitstraling van objecten en publieke ruimte.

Figuur 9: Kansenskaart / (recente) initiatieven De Drie Eiken



Bron: Stakeholderanalyse Q1, 2020

Ontwikkelrichting vanuit ruimtelijk economisch perspectief

- Behouden als bedrijventerrein en een geleidelijke opwaardering en/of herontwikkeling van incurante kantoorruimte naar kantoor- of bedrijfsruimte. Met name verouderde kantoorpanden op monofunctionele locaties, zoals De Drie Eiken, hebben veelal een ondergemiddeld toekomstperspectief.
- Om parkeerproblematiek tegen te gaan is het wenselijk mee te werken aan het realiseren van nieuwe parkeervoorzieningen. Bedrijven die knel zitten in hun parkeerruimte helpen we bij het zoeken naar mogelijkheden parkeren naar het dak te verplaatsen of anders collectief op een logische plek in de private en/of openbare ruimte. Denk aan parkeervoorzieningen aan de rand van het bedrijventerrein. Op de kansenskaart zijn hiervoor al eerste ideeën ingetekend, maar mogelijk zijn er ook alternatieve locaties beschikbaar. Dit vraagt mogelijk wel om aanpassing van de bestemming of verruiming van de bouwhoogte in het bestemmings-/omgevingsplan.
- In Baarn is een tekort aan bedrijventerreinen. Dit terrein is intensief gebruikt, waardoor beperkt ruimtewinst is te behalen. De Drie Eiken heeft een *floor space index* van 67%. Het intensiever gebruiken van de ruimte is alleen mogelijk bij transformatie van incurant (kantoor)vastgoed. Dit biedt kansen voor transformatie naar reguliere bedrijfsruimte.
- Interessant voor beginnende (kleine) ondernemers is kleinschalig leegstaand vastgoed dat op termijn herontwikkeld wordt. Dergelijk vastgoed is vaak (tijdelijk) tegen een lage prijs te huur.
- De aantrekkelijkheid en toekomstwaarde van De Drie Eiken vergroten. Het terrein is vooral in de private ruimte op verschillende plekken versteend (beperkt groen). De uitstraling wordt ook negatief beïnvloed door veroudering van vastgoed en geparkeerde auto's op maaiveld. In 2017/2018 zijn de gemeentelijke groenstroken opnieuw ingeplant en er is extra parkeerruimte toegevoegd aan de Baarnsche Dijk. Ook is er groene strook openbaar groen die door het terrein loopt van Van Wijnen naar de Oostzijde. Er liggen kansen om private kavels groener in te richten met haagjes. Het straatbeeld wordt nu vooral gekenmerkt door geparkeerde auto's. Voor het vergroenen van de private ruimte en het opknappen/verduurzamen van vastgoed staan vastgoedeigenaren aan de lat.

3.3 SophiaWolde / Stationsgebied

In het stationsgebied zijn ook na de transformatie van Baarn Centraal (Fase 1, de voormalige locatie van Universal Music e.a.) voldoende kantoorruimtes aanwezig. De leegstand in kantoorruimte bestaat begin Q2 2020 uit drie objecten. Er wordt circa 2.270 m² vvo aangeboden, waarvan 1.120 m² vvo in een (deels) flexibel kantoorconcept (Amaliawolde, Amaliaaan 126). Daarmee bedraagt de leegstand in het stationsgebied circa 10%. Er staan geen objecten structureel leeg.

Figuur 10: Recente initiatieven Sophia Wolde / Stationsgebied



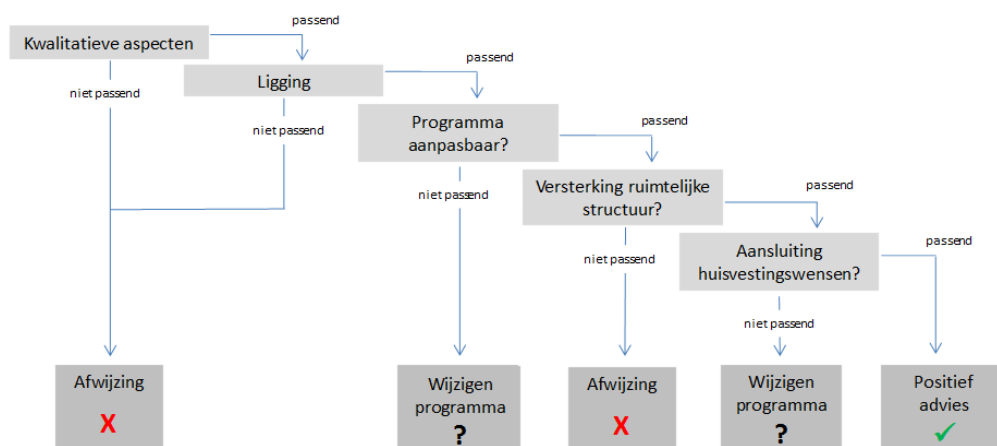
Bron: Stec Groep, 2019

Ontwikkelrichting vanuit ruimtelijk economisch perspectief

- Inzet op behoud van kantoorruimte in Stationsgebied. Bij toekomstige aanvragen voor transformatie wordt het afwegingskader transformatie als uitgangspunt gehanteerd, zoals dat is vastgesteld in 2019. Transformatie is alleen wenselijk bij structurele, incurante leegstand van kantoorvastgoed en/of voor gebouwen met beperkt toekomstperspectief voor eindgebruikers. De huidige voorraad aan kantoorruimte in het Stationsgebied van Baarn is, na transformatie van Baarn Centraal, voldoende om in de toekomstige vraag te voorzien.
- Uit de behoefteeraming (2019) volgt dat er in het Stationsgebied nog circa 1.000 m² vvo kan worden onttrokken, om ook in de toekomst over voldoende kantoorruimte te beschikken. Maar, dit aantal is afhankelijk van toekomstige leegstand en ontwikkelingen.

Om in de toekomst transformatie initiatieven (naar wonen buiten de formele bedrijventerreinen) te kunnen beoordelen, kan gebruik gemaakt worden van het 'afwegingskader transformatie kantoren'. Hiermee kunnen transformatieplannen getoetst worden.

Figuur 11: Afwegingskader transformatie kantoren Baarn



Voor het afwegingskader zijn de volgende criteria relevant:

- **Kwalitatieve aspecten:** is het huidige pand courant als kantoor? Heeft de locatie veel toekomstpotentie voor behoud van kantoorruimte? Is het pand geschikt voor kleinschalige kantoorgebruikers (merendeel van ruimtevrage in Baarn)? Draagt het transformeren bij aan de doelstelling tot het terugbrengen van langdurige of structurele leegstand? Beschikt het pand over een energielabel C of moeten daarvoor nog extra kosten worden gemaakt? Is nu al (minimaal) sprake van langdurige leegstand in het pand?
- **Ligging voor wonen:** is de locatie geschikt (te maken) voor wonen en/of voorzieningen? Is het in een woonomgeving gelegen? Profiteren andere functies van de aanwezigheid van woningen en/of voorzieningen?
- **Programma aanpasbaar:** biedt het programma flexibiliteit, bijvoorbeeld in fasering of type woningen/voorzieningen? Biedt het voorgestelde programma van het initiatief ruimte om ook andere typen woningen/voorzieningen te realiseren, of deze gefaseerd op de markt te brengen?
- **Versterking ruimtelijke structuur:** welke andere functies zijn direct in de omgeving gelegen? Sluit wonen en/of voorzieningen daarbij aan of zijn knelpunten te verwachten?
- **Huisvestingswensen:** worden in de plannen woningen en/of voorzieningen gerealiseerd die aansluiten bij de woonvisie of ander beleid van de gemeente? Is dit beleid op het juiste niveau (lokaal/regionaal) afgestemd?

Als een initiatief passend scoort op een criterium kan het volgende criterium worden getoetst. Voor twee van de criteria leidt een 'niet passend' niet automatisch tot een afwijzing. Als het beoogde programma van een initiatief bijvoorbeeld niet aantrekkelijk is omdat het niet flexibel is, kan het mogelijk nog worden gewijzigd. Daarna kan de beslisboom opnieuw worden doorlopen. Als alle criteria als passend worden beoordeeld leidt dit tot een positief advies voor het transformatie-initiatief.

DEFINITIE (LANGDURIGE) LEEGSTAND KANTORENMARKT

We maken voor de kantorenmarkt onderscheid in drie typen leegstand:

1. Aanvangs- en frictieleegstand (leegstand minder dan één jaar)
2. Langdurige leegstand (leegstand tussen één en drie jaar)
3. Structurele leegstand (leegstand meer dan drie jaar)

Langdurig leegstaande kantoren worden gedefinieerd als de objecten die op zowel het peilmoment als (minimaal) een jaar daarvoor leegstonden, waar ook in de tussenliggende periode geen sprake is geweest van substantieel gebruik.

4 Ambitie en strategie

In dit hoofdstuk beschrijven we onze ambitie en strategie (actielijnen) op de drie hoofdthema's van de toekomstvisie. De thema's zijn tot stand gekomen in samenspraak met externe stakeholders, waaronder ondernemers en vastgoedeigenaren.

4.1 Meer ruimte voor economie

Bedrijven voldoende ruimte bieden om te kunnen functioneren/groeien

In Baarn is een tekort aan uitbreidingsruimte voor bedrijven. Steeds meer bedrijven ervaren ruimtegebrek of zijn op zoek naar een geschikte vestigingslocatie (onder andere vanwege herlocatie). De druk op onze bedrijventerreinen neemt hierdoor verder toe. Op de terreinen is ook sprake van toenemende functiemenging en verkleuring⁵, waardoor beschikbare ruimte voor reguliere bedrijfsruimtegebruikers schaarser wordt.

We zien de vraag en behoefte aan meer gemengde, multifunctionele gebieden toenemen. Op deze plekken komt werken samen met functies als wonen en/of ontspanning (horeca, leisure, perifere detailhandel), waarbij een sterk accent ligt op interactie en ontmoeting. Anderzijds is monofunctioneel bedrijventerrein een relevant en een sociaaleconomisch belangrijk vestigingsmilieu. Denk aan een bedrijf als Inproba (producent, importeur en exporteur van oosterse producten). Dit bedrijf heeft vanwege haar productie en logistiek behoefte aan fysieke- en milieuruimte voor productie en logistiek (transportbewegingen).

De langetermijnbehoefte aan traditionele kantoorruimte neemt in Baarn steeds verder af. Als gevolg van onder meer technologische ontwikkelingen (digitalisering), gelimiteerde tijd (en daarmee voorkeur voor mix van functies en ontzorging) en het feit dat het welzijn van werknemers steeds belangrijker wordt voor werkgevers gaan kantoorhoudende organisaties steeds meer nadenken over hun locatievoorkeur. In de kantorenmarkt is een sterke voorkeur van eindgebruikers voor OV-knooppuntlocaties met een mix van wonen, werken en voorzieningen.

Onze ambities

- We vinden het belangrijk dat er voldoende werk is voor onze inwoners. Werk draagt bij aan het welzijn van onze inwoners, economische weerbaarheid en de kwaliteit van leven. Om werkgelegenheid te houden en te laten groeien, zijn werklocaties nodig. Kortom, voldoende vierkante meters waar gewerkt kan worden.
- We garanderen voldoende (milieu)ruimte door onze bedrijventerreinen te behouden en maximale planologische mogelijkheden (denk aan verruimen bouwhoogte). Tegelijk werken we aan de uitbreiding van Noordschil om voldoende groeierteimte te borgen voor onze bedrijven. Dit is nodig omdat de leegstand laag is (onder gezond frictieniveau van circa 5-6%) en er door de schaarse ruimte in onze gemeente nauwelijks mogelijkheden zijn voor bedrijven om te groeien. We willen ook dat 'verplaatsingsvraag' naar een werklocatie mogelijk is. Denk aan bedrijven die gevestigd zijn in de kern (o.a. autogarage, loodgieter, bouwbedrijf, klusbedrijf etc.). Deze bedrijven zitten niet altijd prettig op hun huidige plek vanwege ligging (nabij woningen) of gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden. Transformatie naar wonen ligt op deze binnenstedelijke locaties voor de hand, maar de bedrijven kunnen niet verplaatsen omdat er geen geschikte ruimte beschikbaar is.
- Naast het toevoegen van nieuw bedrijventerreinareaal gaan we de herontwikkeling van bestaand (incourant) vastgoed naar kleinschalige bedrijfsruimte maximaal faciliteren en stimuleren. Dit zorgt voor doorstroming en nieuwe investeringen en dit leidt tot waardecreatie op onze bestaande bedrijventerreinen. Kleinschalig vastgoed, geschikt voor het lokaal MKB en groeiende zzp'ers heeft gemiddeld een hogere commerciële waarde dan grootschalig vastgoed. Herontwikkeling wordt daardoor ook interessant voor vastgoedeigenaren.

⁵ Functiemenging door consumentgerichte functies wordt verkleuring genoemd. Voor veel consumentgerichte functies is bedrijventerrein Noordschil een interessante vestigingslocatie. Dergelijke functies zoeken een goed bereikbare plek en voldoende parkeergelegenheid. Consumentgerichte functies hebben vaak een hogere commerciële waarde dan traditionele bedrijfsruimte en kunnen daardoor een verleidelijk alternatief zijn voor vastgoedeigenaren. Voordelen van verkleuring kunnen zijn dat leegstand wordt teruggedrongen en de sociale controle wordt vergroot (bijvoorbeeld doordat een leisure functie ook 's avonds en in het weekend bezoekers aantrekt). Een belangrijk nadeel van verkleuring is dat dit veelal ten koste gaat van de oorspronkelijke werkfunctie (fysieke ruimte en milieuruimte). Het zogenoemde 'verdringingseffect'. De nieuwe functies kunnen bijten met reguliere bedrijfsruimte (milieuhinder, vrachtverkeer dat gevaar oplevert voor fietsers, parkeeroverlast van bezoekers en dergelijke). Functiemenging kan leiden tot afwaardering van een locatie als bedrijventerrein, waardoor deze minder geschikt is voor hindergevende bedrijvigheid.

- We willen alternatieven kunnen bieden voor het bedrijfsleven, wanneer er aanvullende ruimtevraag ontstaat als gevolg van transformatie van bedrijfsruimte (naar wonen). Bij transformatie van bedrijfsruimte is schuifruimte nodig in de vorm van nieuwe bedrijfslocaties, zolang de leegstand zich onder een gezond frictieniveau bevindt. Verdere transformatie naar wonen op de formele bedrijventerreinen (De Noordschil en De Drie Eiken) willen we voorkomen (zie ook ruimtelijk principe 1, paragraaf 2.2).
- We vinden het belangrijk dat toekomstige transformatie van kantoorruimte leidt tot een versterking van het gebied in zijn geheel. Kwalitatief sterke kantoorpanden, die passen bij de schaal en omvang van de lokale ondernemers, moeten behouden blijven. Hierdoor kunnen kantoorbanen en vestigingen voor Baarn behouden blijven en waar mogelijk groeien.
- We willen bedrijven op monofunctionele delen huisvesten die deze ruimte ook echt nodig hebben, zodat ze minimale hinder veroorzaken voor de omgeving. Dit geeft duidelijkheid, investeringszekerheid en groeiruimte aan bestaande en nieuwe bedrijven. Multifunctioneel bedrijventerrein maken we alleen mogelijk op plekken waar dat kan

Onze strategie (actielijnen)

- Inzetten op uitbreiding van bedrijventerrein Noordschil, met ondermeer ruimte voor een gemengd woon-werkmilieu (waar voldoende opslagruimte is voor klein MKB en zzp'ers) als overgangsgebied naar woningbouw op Baarnsche Zoom.
- Beschikbare ruimte op bedrijventerreinen maximaal benutten. We willen de beschikbare ruimte maximaal intensief benutten voor bestaande en nieuwe bedrijven. We onderzoeken of de maximale bouwhoogte omhoog kan. We willen de planologische (milieu)ruimte minimaal in tact houden.
- Transformatie van bedrijfsruimte (buiten de formele bedrijventerreinen De Noordschil en De Drie Eiken) compenseren. We willen de beschikbare ruimte voor bedrijven zoveel mogelijk in tact laten. Bij transformatie van bedrijfsruimte kiezen we voor compensatie elders. We transformeren geen bedrijfsruimte meer naar wonen op formele bedrijventerreinen (De Noordschil en De Drie Eiken).
- Transformatie van kantoorruimte alleen toestaan wanneer dit een versterking is voor het gebied in zijn geheel (en geen verdere transformatie naar wonen op de formele bedrijventerreinen). We zetten in op een dynamisch en aantrekkelijk verblijfsklimaat in het stationsgebied. Door transformatie kan een aantrekkelijke mix van kantoren en wonen ontstaan.
- Inzetten op principe van het juiste bedrijf op de juiste plek (gelijkgezinden, versterking clusters). We kiezen voor clustering van consumentgerichte functies in gebied(en) waar dit passend is. We waarderen ondernemersinitiatief en willen daarin ook flexibiliteit bieden.
- Opstarten verkenkend marktonderzoek om tijdig te kunnen inspellen op de behoeften van bedrijven in de periode na 2030. We besteden aandacht aan (lokale) beleidsambities en maken we een inschatting van de marktvraag in de periode 2030 t/m 2040.

4.2 Intensief, meervoudig en duurzaam

Werklocaties klaarstomen voor nieuwe ontwikkelingen en een gezonde, duurzame economie

De economie vernieuwt en verduurzaamt continu. Denk aan marktontwikkelingen (automatisering en digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulaire economie). Deze trends hebben invloed op de toekomstige ruimtebehoefte van bedrijven. Hierbij hoort naast intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik ook een transitie naar een duurzame economie. Gelet op de behoefte aan bedrijfsruimte kan (her)ontwikkeling van kavels/panden en intensivering van (verouderde en incurante) of panden een alternatief bieden aan bedrijvigheid. Herontwikkeling en inbreiding kan de terreinen ook een kwaliteitsimpuls geven.

Gemeente Baarn wil in 2030 zoveel mogelijk klimaatneutraal en duurzaam zijn. Duurzaamheid is een thema dat nog onder belicht is op de bedrijventerreinen. Hier is dus nog winst te behalen. Wel zijn er meerdere voorbeelden van individuele bedrijven die duurzaamheidsmaatregelen hebben getroffen. Echter, de collectiviteit ontbreekt vaak, waardoor potentie verloren gaat. Bewustwording en actie is gewenst.

Vanaf 1 januari 2023 moeten alle kantoorgebouwen in Nederland voorzien zijn van minimaal een energielabel C. Dit betekent een Energie-Index van 1,3 of beter. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt. Op courante locaties is die verduurzaming aantrekkelijk en betrekkelijk eenvoudig te faciliteren. Op minder aantrekkelijke locaties (voor objecten met structurele leegstand) is het maar de vraag of het loont om de noodzakelijke investeringen in revitalisering en verduurzaming te doen.

Onze ambities

- We willen onze verantwoordelijkheid nemen en intensief en meervoudig ruimtegebruik stimuleren. We willen stimuleren dat de ruimte maximaal intensief (in de hoogte) en meervoudig (collectief parkeren, energieopwekking) benut wordt. Tegelijk gaan we een duurzaam uitgiftebeleid hanteren bij de toekomstige uitbreiding van bedrijventerrein Noordschil. Daarbij ligt de focus op zorgvuldig/intensief ruimtegebruik, maar mogelijk ook aanvullende duurzaamheidseisen. Denk hierbij aan zonnepanelen op het dak, of daken daarvoor geschikt te maken. Met grote dakoppervlakken kunnen bedrijven(terreinen) in de toekomst energie-

opwekkers zijn. En het vergroenen van daken en parkeerplaatsen helpt om wateroverlast bij piekbuien te verminderen. Dit draagt bij aan de biodiversiteit (voorkomt hittestress) en daardoor ontstaat een aantrekkelijkere werkomgeving.

- Maatschappelijk verantwoord ondernemen is voor ons een belangrijke uitgangspunt. De energietransitie en het (werk)klimaat krijgen steeds meer urgentie. We willen investeringen in een courante, duurzame voorraad stimuleren. We denken dat meer samenwerking en collectiviteit bedrijven kan enthousiasmeren om te investeren in het verduurzamen van het bedrijfsproces (energiezuinig of efficiënter energiegebruik), verduurzamen pand (gasloos, isolatie daken/muren/ramen, LED verlichting), circulair werken (hergebruik/uitwisseling van grondstoffen, materialen en afvalstromen), opwekken van duurzame energie (zonnepanelen, warmte-koude opslag), verduurzamen transport (elektrisch of hybride vervoer/transport) en duurzame vervoer voor personeel (stimuleren fietsgebruik, carpoolen). We treden hierover in contact met de werkgroep duurzaam van het Platform Ondernemend Baarn (POB).

Onze strategie (actielijnen)

- Beschikbare ruimte op bedrijventerreinen maximaal benutten. We willen de beschikbare ruimte maximaal intensief benutten voor bestaande en nieuwe bedrijven. Zo analyseren we of onze bestemmingsplannen voldoende ruimte bieden voor zorgvuldig ruimtegebruik en onderzoeken we of de maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage omhoog kan (waar nodig) en faciliteren we dat inbreiding plaats kan vinden. We zorgen voor gezonde marktspanning op de bedrijventerreinen en voeren duidelijk en transparant accountmanagement. De accountmanager signaleert intensiveringsmogelijkheden. Bijvoorbeeld door mee te denken bij nieuwe herontwikkelingsplannen, te bemiddelen tussen bedrijven bij tijdelijk gebruik van leegstaande hallen of kavels, collectieve oplossingen te vinden voor parkeren et cetera.
- We stimuleren het stapelen (meervoudig ruimtegebruik, met mogelijk ook parkeren onder het pand) en schakelen (waaronder ook rug-aan-rug) van bedrijfspanden, hanteren selectief beleid voor niet-bedrijfsruimtefuncties en denken actief mee bij oplossingen voor gemeenschappelijke voorzieningen (waaronder collectief parkeren).
- We hanteren als gemeente een duurzaam uitgiftebeleid voor de uitbreiding Noordschil. De focus ligt hierbij op zorgvuldig ruimtegebruik (zoals minimaal bebouwingspercentage, hoge floor space index, moderne bouwhoogte et cetera). We hanteren een uitgifteprotocol, waarbij uitgangspunt is dat bedrijven pas in aanmerking komen voor vestiging op de uitbreiding van Noordschil, wanneer op eigen kavel geen uitbreiding meer mogelijk is en er geen geschikt bestaand aanbod beschikbaar is. Mogelijk worden aan het uitgifteprotocol ook duurzaamheidseisen (gasloos, energieneutraal, meervoudig, groen, et cetera) aan toegevoegd.
- Duurzaamheidsinvesteringen aanjagen. We ondersteunen bedrijven (informatie, procedures) bij het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Hierover blijven we in gesprek met het georganiseerd bedrijfsleven (POB). Zo kunnen energiescans mogelijk bijdragen aan bewustwording en actie.
- Het netwerk van het Baarn klimaatakkoord inzetten. We gebruiken het netwerk Baarn klimaatakkoord gebruiken voor voorlichting aan bedrijven op het gebied van duurzaamheid.

4.3 Versterken ruimtelijke kwaliteit

Aantrekkelijk ondernemersklimaat en de ruimtelijke kwaliteit versterken

De werklocaties in Baarn staan er goed voor. De ligging van onze bedrijventerreinen aan snelweg A1 is uitstekend en de leegstand is laag. Uit recent onderzoek blijkt dat er behoefte is aan een uitbreiding van bedrijventerrein Noordschil. Tegelijkertijd constateren we dat delen van Noordschil en De Drie Eiken vragen om opwaardering of herstructurering. De uitstraling en kwaliteit van privaat vastgoed als de openbare ruimte kan verbeteren. Dit versterkt de toekomstbestendigheid van onze werklocaties.

Ondernemers geven aan dat de frequentie van de (zichtbare) aanwezigheid van gemeentelijke handhaving omhoog mag. De meeste aandacht moet daarbij uitgaan naar oneigenlijke buitenopslag, onveilige parkeersituaties (ook van trailers).

Het belang van een aantrekkelijke werkomgeving (veilig, gezond en duurzaam) en marktconforme omgeving (fysieke en digitale infrastructuur, voorzieningen) neemt toe. Niet alleen voor het bedrijf zelf, maar ook voor het aantrekken van personeel. Het vergroenen van kavels, daken, parkeerplaatsen en de openbare ruimte helpt om wateroverlast bij piekbuien te verminderen, draagt bij aan een betere biodiversiteit (voorkomt hittestress) en maakt van onze werklocaties een comfortabelere werkomgeving. Tevreden personeel is belangrijk voor een werkgever, maar ook om als bedrijf talentvolle werknemers aan je te kunnen binden. 'Vergroening' van private kavels/panden en de openbare ruimte kan dus bijdragen aan een betere klimaatadaptatie en biodiversiteit en de aantrekkelijkheid en arbeidsproductiviteit verhogen.

Onze ambities

- We vinden het belangrijk dat de basis op orde is voor een aantrekkelijk ondernemersklimaat. Denk onder andere aan een veilige verkeersontsluiting voor langzaam en snel verkeer, het minimaliseren van parkeerproblematiek en het verbeteren van de uitstraling op plekken waar deze onder druk staat (bijvoorbeeld door veroudering van vastgoed of een matige ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte).
- De basis kan niet op orde zijn zonder een goede organisatiegraad. Georganiseerde ondernemers kunnen meer kunnen bereiken, hebben meer slagkracht in de participatietrajecten (publiek-private aanpak bij de upgrade van een locatie) en kunnen elkaar versterken met ideeën en innovaties. We vinden gezamenlijk beheer belangrijk. Een belangrijk in een goede afstemming over gezamenlijk beheer is Keurmerk Veilig Ondernemen Bedrijventerrein (KVO-B). Gemeente Baarn is sinds 2017 initiatiefnemer en trekker van KVO-B. Noordschil en De Drie Eiken beschikken over een KVO-B Keurmerk. Vanuit KVO-B wordt jaarlijks een locatieschouw gehouden met alle betrokken partijen. Zo kunnen we publieke investeringen afstemmen op private investeringen en zorgen we voor een effectief beleid. We willen dit continueren en we willen de samenwerking tussen gemeente en onze ondernemers op lange termijn verder uitbreiden. Dit doen we door in gesprek te blijven met Stichting NoordEik en Contactgroep Baarnse Bedrijven (CBB) en Platform Ondernemend Baarn (POB). Afhankelijk van haalbaarheid en draagvlak kan het interessant zijn om in het beheer van de werklocaties langzaam toe te werken naar gezamenlijk beheer van de werklocaties. Denk aan een parkmanagementorganisatie of ondernemersfonds dat door bedrijven wordt gefinancierd.
- Investeren in vastgoed zijn belangrijk voor een kwalitatief sterke gebouwenvoorraad. Een toekomstbestendige voorraad (up-to-date met aandacht voor zorgvuldig ruimtegebruik, energietransitie, klimaatadaptatie, et cetera) is daarnaast belangrijk om een toekomstige uitbreiding van bedrijventerrein Noordschil mogelijk te maken. De provincie Utrecht legt bij een gewenste uitbreiding de koppeling tussen bestaan en nieuw areaal. De provincie streeft zorgvuldig ruimtegebruik na en wil voorkomen dat bij de aanleg van nieuw bedrijventerrein herstructurering van bestaand niet van de grond komt of dat er op bestaande locaties een (grote) herstructureringsopgave ontstaat. Hier staan wij volledig achter. Een courante toekomstbestendige voorraad is essentieel.

Onze strategie (actielijnen)

- Voortzetten van proactief accountmanagement. Proactief accountmanagement helpt om een sterke band met bedrijven in Baarn op te bouwen en te onderhouden, investeringssignalen op te vangen en ondernemers daarbij te begeleiden.
- (KVO-B) voortzetten en verder uitbouwen. We willen de samenwerking en het gezamenlijk beheer tussen gemeente en bedrijfsleven langzaam verder uitbouwen. Zie ook hieronder.
- Gezamenlijk beheer stimuleren. We willen onze huidige samenwerkingsverbanden o.a. met het Platform Ondernemend Baarn (POB) voortzetten en intensiveren en in de komende jaren toewerken naar gezamenlijk beheer op de bedrijventerreinen. Op lange termijn willen we toewerken naar een ondernemersfonds of parkmanagementorganisatie dat door bedrijven wordt gefinancierd. In de aanloopjaren zijn wij bereid om mee te betalen aan het opzetten en uitrollen van parkmanagement.
- In gesprek gaan en onze zichtbaarheid verhogen. We pakken onze rol in het faciliteren van gesprekken over de opgaven (zoals het verhogen van de parkeercapaciteit om parkeerdruk te verminderen). Het initiatief hiervoor ligt bij ondernemers (denk hierbij aan concrete voorstellen om extra parkeerplekken te realiseren). Ook willen we voldoende zichtbaar zijn (aanhaken van controles en handhaving oneigenlijk parkeren).
- Investeren in veilige en aantrekkelijke werklocaties. We zetten in op regulier onderhoud en plegen aanvullende investeringen in de openbare ruimte waar dit nodig is (basis op orde). Een publieke investering kan als basisvoorwaarde gelden voor private investeringen. Gemeente Baarn wil in 2020 aan de slag het uitvoeren van no-regret maatregelen (acties die op korte termijn in gang gezet en opgelost kunnen worden). Andere maatregelen zijn afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen (zoals uitbreiding bedrijventerrein Noordschil en de beoogde transformatie van Tolweg 2-4-6 naar wonen). We kiezen daarmee voor een differentiatie in onze aanpak van de openbare ruimte op bedrijventerreinen.
- Private investeringen uitlokken en stimuleren. We willen sturen op investeringen door vastgoedeigenaren. Dit doen we met behulp van marktconforme bestemmingsplannen (o.a. bouwhoogte, bebouwingspercentage, fsi), actief accountmanagement en een gezonde marktspanning (verhouding tussen vraag en aanbod). Daarbij houden we de openbare ruimte van de bedrijventerreinen op niveau (schoon, heel en veilig).
- De aantrekkelijkheid en toekomstwaarde van werklocaties vergroten. We gaan nadenken over fondsen, projecten en acties om de aantrekkelijkheid van werklocaties te vergroten. Zo biedt vergroenen veel voordelen en is een belangrijke randvoorwaarde voor een aantrekkelijke en toekomstgerichte werkomgeving. Ook kan gedacht worden aan een nieuw dwarsprofiel voor de Hermesweg (en het verkennen van een fietsontsluiting op Noordschil bij uitbreiding Noordschil / Baarnsche Zoom). Andere mogelijkheden om werklocaties aantrekkelijker en toekomstgericht te maken zijn: subsidies of leningen voor verduurzaming en vernieuwing van (bestaande) bedrijfspanden, uitbreiden aantal oplaadpunten elektrische auto's, et cetera.

Bijlage A: Context en recente ontwikkelingen

Coalitieakkoord 2018-2022: Duurzaam en ondernemend vooruit!

In het coalitieakkoord 2018-2022 staan uitgangspunten die een relatie hebben met de toekomstvisie werklocaties. Maatschappelijke opgaven zoals de klimaat- en energietransitie, de woningbouwopgave en het verder verbeteren van de het ondernemersklimaat hebben een plek gekregen in het coalitieakkoord. Baarn wil in 2030 klimaatneutraal zijn. We moeten onze inzet intensiveren willen we dit doel halen.

Onze gemeente kent veel ondernemers en bedrijven. Voor een gezonde economie en werkgelegenheid zijn ze onmisbaar. Daar waar mogelijk faciliteren we ondernemers en verminderen we de regeldruk. We willen graag met ondernemers meedenken. We staan ook positief tegenover uitbreiding van deze bedrijvigheid, maar dit moet wel passend zijn voor de maat van Baarn. We bouwen voort op de samenwerking met en tussen de Baarnse ondernemersverenigingen. Zij zijn een belangrijke gesprekspartner voor de gemeente.

Recente ontwikkelingen

Baarnsche Zoom

De gemeente Baarn wil aan de slag met het ontwikkelen van locatie "Baarnsche Zoom". Het raadsbesluit (met amendement), vastgesteld in de vergadering op 18 december 2019, luidt als volgt:

1. Een invulling te geven aan de locatie Baarnsche Zoom met woningbouw en uitbreiding bedrijventerrein met de volgende bouwstenen:
 - a. de geluidwerende voorziening van de A1 bestaat uit walwoningen;
 - b. de gasleidingen in het plangebied blijven liggen;
 - c. Het bedrijventerrein Noordschil naar het oosten uit te breiden met 2 ha bedrijven in een nader te onderzoeken milieucategorie. Daarnaast onderzoeken of nog 1 tot 2 ha moet worden gereserveerd voor bedrijven in een lage milieucategorie als overgangsgebied tussen het bedrijventerrein en de woonwijk, waarbij een combinatie van wonen en werken (incl. beperkte opslag) mogelijk is.
 - d. de Drakenburgerweg ter plaatse van het plangebied afwaarderen tot 30 km/u-weg;
 - e. de Beltvijver niet saneren.
2. Als vervolg een ontwikkelstrategie voor te bereiden op basis van het voorkeursmodel.

Met de ontwikkeling van de Baarnsche Zoom wil gemeente Baarn naast woningbouw ook uitbreiding van bedrijventerrein Noordschil mogelijk maken. Het gaat om een uitbreiding van 2 hectare naar het oosten en aanvullend mogelijk 1 tot 2 hectare voor bedrijven in een lage milieucategorie als overgangsgebied tussen het bedrijventerrein en de woonwijk.

Poort van Baarn

De provincie Utrecht heeft een plan gemaakt om de verkeersveiligheid en de doorstroming op de provinciale weg N221 ten noordwesten van Baarn te verbeteren. Dit plan/project wordt "Poort van Baarn" genoemd. De provincie Utrecht is in 2016 samen met Baarn, Eemnes en Rijkswaterstaat gestart met een onderzoek naar oplossingen voor de verkeersveiligheids- en doorstromingsknelpunten op de Poort van Baarn. Het plan gaat over het traject vanaf de aansluiting met de A1 (afrit Baarn-Noord) tot en met de rotonde met de Drakenburgerweg, beter bekend als de Escherrotonde.

Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht zal in het voorjaar 2020 een besluit nemen over de maatregelen. In eerste instantie zal het gaan om besluiten voor ombouw van het kruispunt tussen de Wakkerendijk en de noordelijke toe- en afrit van de A1 en de ombouw van de Escherrotonde. Een

besluit over de oplossing voor de fietsoversteek over de Wakkerendijk volgt waarschijnlijk daarna. Het voorstel voor ombouw van de Escherrotonde, inclusief tweede rotonde en tweede ontsluiting Noordschil (zie figuur hieronder) moet een planologische procedure doorlopen. Hiervoor zijn ook grondaankopen nodig. Dit (ontwerp)plan zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college van B&W en gemeenteraad van Baarn.

Figuur 12: Poort van Baarn



Bron: Provincie Utrecht, 2020

Motie perifere detailhandel

De raad verzoekt het college om perifere detailhandel op te nemen in de toekomstvisie werklocaties. Dit in verband met recente aanvragen voor het vestiging van detailhandel (winkels) op Noordschil. Hiertoe worden aan aantal uitgangspunten gesteld. De raad geeft het college enkele overwegingen mee. Zie hiervoor motie bijbehorende bij agendapunt 19. Besluit in de raad d.d. 29 mei 2019.

Bijlage B: Trends en ontwikkelingen

Megatrends op de bedrijventerreinenmarkt

Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in de huidige markt in hoog tempo op. Door technologische vernieuwing (digitalisering, robotisering, nieuwe productietechnieken) veranderen bedrijven hun (productie)processen. Dit zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze van bedrijven en het gebruik van robots en digitale innovaties leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Dit heeft impact op bedrijven en bedrijventerreinen. Daarnaast zorgen ook maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulaire economie) dat bedrijven hun (productie)processen veranderen en kiezen zij voor andere vormen van samenwerking. De economische structuur verandert daardoor steeds meer in een netwerkeconomie. Samenwerking, diversiteit en kennisuitwisseling zijn daarbij steeds belangrijker om innovatie te creëren. Bedrijventerreinen zijn als vestigingslocatie cruciaal om deze ontwikkelingen te faciliteren.

De 'next economy' is het gevolg van meerdere op elkaar passende ontwikkelingen, die op dit moment in de markt worden waargenomen. We gaan hieronder in op vier prominente ontwikkelingen hierbinnen, die naar verwachting de grootste invloed op (de vraag naar) bedrijventerreinen in Baarn gaan hebben.

1. Duurzaamheid en energietransitie



Wat is het?

Duurzaamheid en de energietransitie vormen één van de belangrijkste maatschappelijke opgaven. Energie en het klimaat staat van alle duurzaamheidsthema's het hoogst op de agenda van ondernemers. Kostenbesparing en een behapbare terugverdientijd zijn curiaal voor investeringen. Bedrijven zijn steeds vaker bereid om fors te investeren in energiebesparing en schone, hernieuwbare energieopwekking en daarmee de uitstoot van CO₂ (broeikasgassen) en andere vervuilende stoffen drastisch te verminderen. Bedrijven spelen een cruciale rol bij het behalen van klimaatdoelstellingen. Het klimaat is wereldwijd één van de grote uitdagingen. Het kabinet heeft in 2019 het nationaal Klimaatakkoord gepresenteerd om te voldoen aan de afspraken vanuit het Klimaatakkoord van Parijs. De afspraken kort samengevat:

- In 2030 komt 70% van alle elektriciteit uit hernieuwbare bronnen. Onder andere door zonnepanelen op daken. Tegelijk groeit de vraag naar elektriciteit. Auto's worden elektrisch, de industrie vervangt olie en gas door schone stroom.
- In 2050 is de industrie circulair en stoot vrijwel geen broeikasgas meer uit. Fabrieken draaien dan op duurzame elektriciteit uit zon en wind of energie uit aardwarmte, waterstof en biogas. De restwarmte gebruikt de industrie zelf of levert die aan de tuinbouw of gebouwen en woningen. De industrie is dan naast gebruiker van energie ook producent en buffer van energie.
- Mobiliteit in 2050 is emissieloos en van hoge kwaliteit. Niet alle oplossingen zijn al voorhanden, bijvoorbeeld voor het vrachtvervoer. Maar het moet wel schoner, slimmer en dus anders.

Effect op Baarnse bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn landelijk verantwoordelijk voor zo'n 20 à 25% van het energieverbruik in Nederland. Het bedrijfsleven wordt gestimuleerd dan wel gedwongen om duurzamer te produceren en hun (fossiele) energieverbruik te reduceren. Grote – veelal industriële – bedrijven moeten bijvoorbeeld de komende 5 jaar van het gas af. Een concrete maatregel is bijvoorbeeld de verplichte investering in maatregelen die een korte terugverdientijd hebben (voor grootverbruikers). Bedrijventerreinen zijn in veel gevallen kansrijk als locaties voor decentrale energieopwekking. Denk aan zonnepanelen op daken of warmte-koude opslag. Aandachtspunt voor zonne-energie is de energie-infrastructuur op bedrijventerreinen. Vaak is de energie-infrastructuur (bijvoorbeeld de capaciteit voor terug levering van opgewekte energie) nog onvoldoende voorbereid om deze transitie mogelijk te maken.

We verwachten dat bedrijven gaan (of worden gedwongen om te) investeren in duurzaamheid. Het gaat om investeringen om gebruik te verminderen, denk aan isolatie, maar ook in duurzame energievoorziening en –opwekking. Zowel individueel als collectief. Bedrijven die hierin voorop lopen, zoals Nijhof, dienen als ‘launching customer’ en kunnen andere bedrijven inspireren.

2. Transitie naar een circulaire economie



Wat is het?

De circulaire economie gaat uit van een economisch systeem waarin de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen wordt gemaximaliseerd en waardevernietiging (en afval) wordt verminderd. Denk aan het winnen van bouwmaterialen, afvalstoffen en schaarse metalen uit de stad (‘urban mining’). Voor bedrijven en (kennis)instellingen loont het om dicht bij elkaar te zitten en/of dicht bij de herkomst van grote reststromen en afnemers. Dit heeft bijvoorbeeld effect op (grote) industriebedrijven (recycling, opslag en nieuwe grootschalige productie/fabricage) en logistiek (transport reststromen).

Effect op Baarnse bedrijventerreinen

Circulaire economie heeft als doel het – zo hoogwaardig mogelijk – hergebruiken van producten, onderdelen en grondstoffen en daarmee het zo ver mogelijk minimaliseren van afval. Door de opkomst van circulaire initiatieven ontstaat toenemende belangstelling voor locaties met een hoge milieucategorie, een multimodale bereikbaarheid en plekken waar veel reststromen aanwezig of bereikbaar zijn. De transitie naar circulaire economie is een systeemverlegger, maar staat nog in de kinderschoenen. Het vraagt een forse verandering in businessmodellen, waardoor deze trend tijd nodig heeft om tot wasdom te komen. Het nu nog vooral een zaak van pioniers en grootbedrijf. De gemiddelde MKB-ondernemer is er niet echt mee bezig door gebrek aan tijd, kennis en geld.

3. Automatisering en robotisering: smart industry & logistics



Wat is het?

Bedrijven automatiseren in toenemende mate. In de productiesector en de logistiek zien we robots steeds meer (routine)werkzaamheden overnemen. Dit is nodig om de productie en toegevoegde waarde te kunnen blijven verhogen en om concurrerend te blijven. De meest recente data van CBS laten zien dat in 2018 7% van de bedrijven in Nederland robots gebruikt. Bedrijven koppelen daarnaast ook steeds meer (big) data aan hun bedrijfsprocessen om zo slimmer en efficiënter te kunnen werken. Vooral de industrie is koploper wat betreft automatisering. Robotisering gaat bijvoorbeeld hard in de voedingsmiddelen industrie. Ook in de logistiek wordt een sterke automatiserings- en robotiseringsslag verwacht, maar denk eveneens aan de bouwsector (verschuiving naar steeds meer *prefab*-productie).

Effect op Baarnse bedrijventerreinen

Het belang van digitalisering in een bedrijf is afhankelijk van de rol die automatisering speelt in het bedrijfsproces, zoals robots, 3D-printing en cloudcomputing. Voor steeds meer bedrijven is dit geen keuze, maar absolute noodzaak om competitief te zijn. Hoogwaardige digitale ontsluiting is vaker een prioritaire vestigingsvoorwaarde voor bedrijven. Dat vraagt om een sterke digitale infrastructuur, zoals glasvezel en bereikbaarheid van mobiele netwerken. Op Noordschil en De Drie Eiken is een glasvezelaansluiting mogelijk. Dit is belangrijk voor zowel bestaande als nieuwe bedrijven.

4. Groei van het aantal zelfstandigen



Wat is het?

Het aantal zelfstandigen neemt al jaren sterk toe. In de afgelopen tien jaar was een toename van ruim 30% zichtbaar in Nederland. Kleinschalig ondernemerschap is groeit sterk, ook in Baarn. De oorzaak is tweeledig. Enerzijds heeft de economische recessie veel mensen genoopt om een eigen onderneming te starten, anderzijds zijn met name jongere, hoger opgeleiden steeds meer ondernemingsgezin (en minder bereid te schikken naar een werkgever). Een groot deel hiervan werkt in of aan huis, bijvoorbeeld in een verbouwde garage. Een klein deel werkt in een flexibel kantoorconcept of bedrijfsverzamelgebouw.

Effect op Baarnse bedrijventerreinen

Het effect van de sterke groei van het aantal zelfstandigen is vaak beperkt zichtbaar op bedrijventerreinen. Werkzaamheden vinden thuis plaats achter het bureau of in een verbouwde garage aan huis (informele

werklocaties). Daardoor is het niet altijd direct ruimtelijk zichtbaar. Wel kan een toename van zelfstandigen (en de ruimtevrage van deze doelgroep) ertoe leiden dat ze willen doorgroeien naar een locatie op een bedrijventerrein, zoals Noordschil en De Drie Eiken. Aandachtspunt is het beschikbaar aanbod. Vooral voor de zelfstandige actief in een ambacht (stukadoor, klusjesman, loodgieter) is nauwelijks aanbod. Daardoor kan een deel van de vraag vanuit deze doelgroep niet landen.

Ontwikkelingen op de kantorenmarkt

De behoefte aan kantoorruimte verandert van traditioneel naar nieuwe type omgeving, gebouwen en (flex)concepten. Dit is gevolg van onder meer technologische ontwikkelingen, gelimiteerde tijd (en daarmee voorkeur voor mix van functies en ontzorging) en het feit dat het welzijn van werknemers steeds belangrijker wordt voor werkgevers gaan kantoorhoudende organisaties steeds meer nadenken over hun locatievoorkeur. We gaan hieronder in op deze drie ontwikkelingen op de kantorenmarkt.

Kantoren in dynamische gemengde gebieden met uitstekende OV-bereikbaarheid



Wat is het?

De voorkeur van eindgebruikers voor sterke OV-knooppuntlocaties met een mix van wonen, werken en voorzieningen neemt steeds meer toe. Veel toepassingen zorgen ervoor dat een werknemer niet meer fysiek aanwezig hoeft te zijn om activiteiten uit te voeren. Daadwerkelijk naar bepaalde plekken gaan is daarom steeds meer (ook) gericht op ontmoeten, ervaren en beleven. Locaties die dit kunnen het beste faciliteren, kunnen ook in de toekomst op vraag blijven rekenen. Daarbij vervaagt de grens tussen werk en leven. Dit leidt tot een toenemende behoefte aan 'third places'; betekenisvolle plekken naast woning (first place) en werk (second place). Denk aan ontmoetingsplekken, fitness, restaurants en cafés.

Effect op Baarnse kantoorlocaties

Voor Baarn geldt dat de veranderende marktvraag betekent dat de focus moet liggen op transformatie van incourante kantoorruimte, maar voldoende kantooraanbod belangrijk is voor de werkgelegenheid. Dit betekent dat de focus moet liggen op behoud van kwalitatief sterke panden op OV-knooppuntlocaties. Het is belangrijk om voor het stationsgebied in te zetten op een aantrekkelijke stedelijke mix van wonen, werken en verblijven.

Toenemend belang van well-working en well-being



Wat is het?

Er is een groot bewustzijn rondom sociale en maatschappelijke issues. De maatschappelijke en politieke druk om verantwoord te acteren neemt toe. Er wordt nagedacht over het terugdringen van CO2 uitstoot en de leefbaarheid, gezondheid en het welzijn van werknemers wordt belangrijker voor werkgevers: well-working en well-being. Dit zorgt ervoor dat kantoorhoudende organisaties anders gaan nadenken over locaties. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot een ruime arbeidsmarkt en een goed leefklimaat voor werknemers worden steeds belangrijkere vestigingseisen voor eindgebruikers.

Effect op Baarnse kantoorlocaties

Energie en duurzaamheid worden op steeds meer aspecten van maatschappij en markten de leidende principes, zo ook op het gebied van kantoren en kantoorgebieden. Van kantooreigenaren wordt verwacht dat zij binnen afzienbare tijd maatregelen treffen om het bezit te verduurzamen. Naast de wettelijke verplichting tot een minimaal energielabel C in 2023, is per 1 januari 2018 het energieregistratie- en bewakingssysteem (EBS) opgenomen op de erkende maatregelenlijst voor kantoren. Maatregelen die binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden, zijn volgens de wet Milieubeheer verplicht.

Sterke groei flexibele kantoorconcepten



Wat is het?

Kantoorwerk wordt steeds meer ingevuld op locaties en in gebouwen buiten de traditionele kantorenvorraad, zonder langlopende huurcontracten. Zowel Zzp'ers als bedrijven zoeken flexibele opties in zogenaamde serviced offices en in gebouwen die zijn ingericht op co-working. Flexibele kantoorconcepten groeien snel in aantal en marktaandeel in Nederland en naar verwachting ook in Baarn. De verwachting is dat het marktaandeel van flexibele kantoorconcepten de komende jaren verder toeneemt. Ook in Baarn zijn flexconcepten, zoals Business Centrum Gooi en Clubhuys Baarn. Ook binnen de markt voor flexconcepten zien we steeds meer voorkeur voor knooppuntlocaties, in een aantrekkelijke

	mix van kantoorruimte, voorzieningen en wonen. De opkomst van flexconcepten heeft invloed op de ontwikkeling van het kantoorquotiënt (aantal vierkante meters kantoorruimte per werkzame persoon), al is dat in de cijfers tot nu toe nog slechts beperkt terug te zien (ook mede als gevolg van de registratie van arbeidsplaatsen op flexlocaties).
--	--

Effect op Baarnse kantoorlocaties

Het faciliteren en ontzorgen van de kantoorgebruiker speelt een steeds grotere rol op de kantorenmarkt. Flexibele kantoorconcepten spelen daar slim op in. De “hotellisering” van de kantorenmarkt speelt niet alleen bij flexibele kantoorconcepten, maar zal meer en meer de standaard gaan worden op de ‘reguliere’ kantorenmarkt. Dit maakt in de praktijk ook dat het onderscheid tussen flexibele kantoorconcepten en de reguliere verhuur van kantoorruimte op lange termijn minder groot zal zijn. Kantoorbeleggers zullen hun strategie en propositie moeten aanpassen om concurrerend te blijven.

Bijlage C: Programma van eisen bedrijven

Vestigingsfactoren verschillen per doelgroep

In de tabellen hieronder staan de belangrijkste ruimtevraag- en locatiekenmerken weergegeven van de belangrijkste doelgroepen in Baarn:

- Regulier MKB
- Consumentendiensten
- Zelfstandigen

Tabel 1: Programma van Eisen – doelgroep regulier MKB

Regulier MKB	
Impressie	
Marktgebied	• Primair (boven)lokaal of subregionaal, in enkele grotere gevallen regionaal. • Vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemers, locatie leveranciers, primaire afzetmarkt. Maar ook vanwege zachte factoren als historie, inbedding in de lokale gemeenschap en verbondenheid van eigenaar/directeur met plaats en gemeente.
Verhuisdynamiek bedrijven	• Gemiddelde verhuisafstand circa 5 kilometer. • Range van verhuisafstand varieert van grofweg 0,5 tot 7,5 kilometer, uitzonderingen daargelaten. • Dynamiek speelt zich bovengemiddeld af in bestaande voorraad, omdat deze doelgroep relatief weinig specifieke eisen heeft aan bedrijfspand en/of installaties.
Locatiefactoren	
Bereikbaarheid weg	Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen voldoende; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré.
Bereikbaarheid multimodaal	Voor deze doelgroep geen relevant criterium.
Bereikbaarheid OV	Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.
Omvang kavel en milieucategorie	• Gros van de bedrijven gebruikt kavel van 500 m² tot 1 hectare. • Milieucategorie veelal t/m 3.2.
Arbeidsmarktomvang	Kwantitatieve omvang van de beschikbare arbeidspool niet primair relevant. Opleidingsniveau, arbeidsethos en/of flexibele inzetbaarheid van groter belang.
Belang van interactie	Mate van interactie met andere bedrijven en omgeving is over het algemeen relatief laag.

Tabel 2: Programma van Eisen – doelgroep Consumentendiensten

Consumentendiensten	
Impressie	
Marktgebied	• Primair (boven)lokaal of subregionaal, in enkele grotere gevallen regionaal. • Brede doelgroep met gevarieerde oriëntaties. Kleinere consumentendiensten en zakelijke/overige dienstverlening wordt in iedere gemeente teruggevonden, terwijl grootschalige zakelijke dienstverlening en consumentendiensten als perifere/grootschalige detailhandel (PDV/GDV) selectiever is in het voordeel van (sub)regionale centra.

Verhuisdynamiek bedrijven	- Gemiddelde verhuysafstand circa 7 kilometer. - Range van verhuysafstand varieert van grofweg 1,5 tot 10 kilometer, uitzonderingen daargelaten. - Dynamiek speelt zich bovengemiddeld af in bestaande voorraad. Wel heeft de doelgroep vaak specifieke eisen waar het gaat om zichtbaarheid en uitstraling.
Locatiefactoren	
Bereikbaarheid weg	Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen voldoende; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré.
Bereikbaarheid multimodaal	Voor deze doelgroep geen relevant criterium.
Bereikbaarheid OV	Bereikbaarheid OV is van bovengemiddeld belang. Een aantrekkelijk en goed bereikbare vestiging voor hoogopgeleide beroepsbevolking is steeds vaker een eis voor deze groep bedrijven
Omvang kavel en milieucategorie	- Gros van de bedrijven gebruikt kavel tot 1 hectare, PDV af en toe in grotere omvang. - Milieucategorie veelal t/m 3.1.
Arbeidsmarktomvang	Hoewel de sector gekenmerkt wordt door kleinschaligheid is de kwaliteit en omvang van arbeidspool zeer belangrijk, vooral vanwege de toenemende ICT-gerelateerde werkzaamheden. Ook de flexibele inzetbaarheid van arbeid is van groter belang.
Belang van interactie	- Mate van interactie is relatief hoog, zowel tussen bedrijven als met omgeving. - Synergievorm tussen bedrijven is veelal rondom kennis, interactie met omgeving zit in het feit dat bedrijven uit deze doelgroep bovengemiddeld vaak behoefte hebben aan een multifunctionele omgeving (stedelijk gebied).

Zelfstandigen (in dienstverlening & ambacht en creativiteit)

Zelfstandigen zijn onderverdeeld in vestigingsfactoren voor de segmenten dienstverlening en ambacht en creativiteit. Als een zelfstandige op zoek is naar vastgoed gaat het vrijwel altijd om kleinschalige bedrijfs- of kantoorruimte. De doelgroep dienstverlening heeft met name behoefte aan kantoorruimte. De doelgroep ambacht en creatief heeft doorgaans vooral behoefte aan ruimte in bijvoorbeeld garageboxen, opslagunits, atelierruimte of werkplaatsen.

Tabel 3: Segmenten informele werklocaties (meestal kleinschalige bedrijvigheid) en locatie-eisen

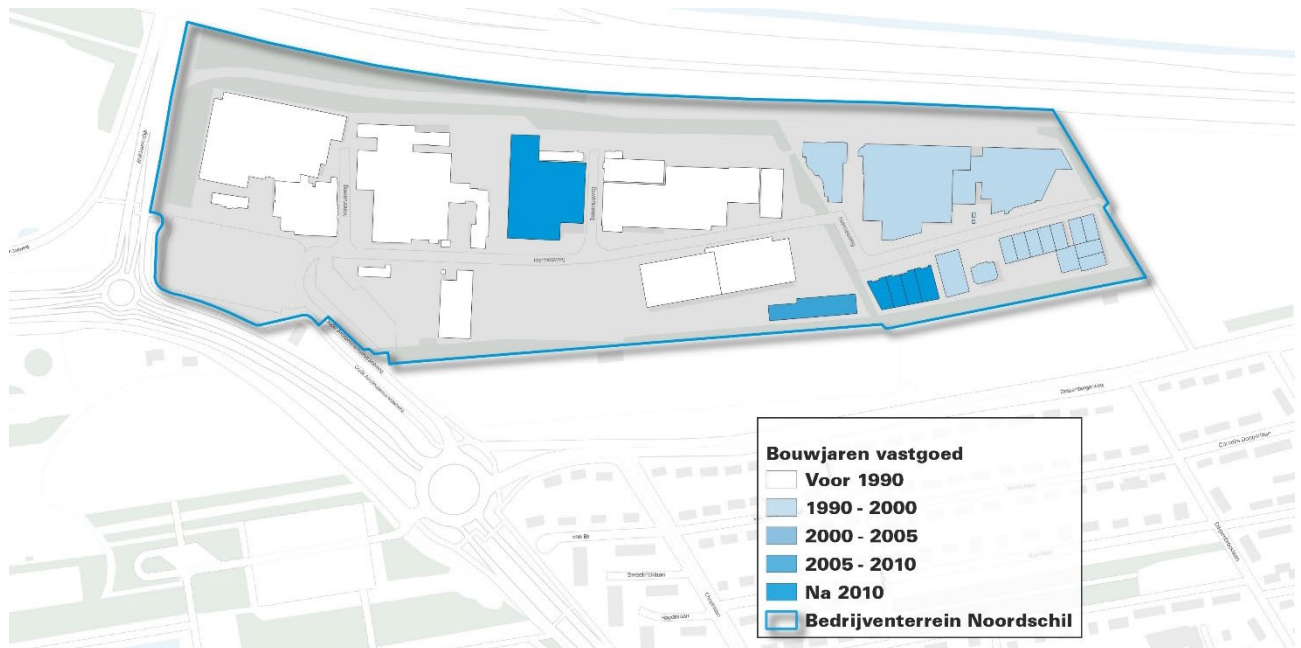
	Segment en type bedrijvigheid	Belangrijkste locatie-eisen
	Dienstverlening , bijvoorbeeld: - Architecten - Reclamebureaus - Financieel advies - Onroerend goed - Verzekeringen - Softwaremakers - Consultants - Rechtskundige begeleiding	- Thuiswerkers: Mogelijkheden voor een tweede entree en uitbouw. Woningen met een representatieve kamer over. - In de wat duurere buurten, maar niet in de duurste delen. - Goede parkeermogelijkheden (ook voor eventuele klanten). - Mogelijkheid om klanten te ontvangen. - Voorzieningen in de wijk. - Representatieve uitstraling is belangrijk. - Bedrijfsverzamelgebouwen, representatief met receptie. - Flexplekken matig gewaardeerd, te vrijblijvend en duur. - Mogelijkheden voor deelhuur: goedkoop en aanspraak.
	Ambacht en creativiteit , bijvoorbeeld: - Creatieve ontwerpers - Drukkerijen - Bouwwerkers - Automonteurs - Meubelmakers - Reparateurs - Glazenwassers - Stukadoors	- Ruwe en onaffe ruimtes die ze naar hun hand kunnen zetten. - Autobereikbaarheid is niet belangrijk, bereikbaarheid per fiets en ov wel. - Goedkoop en flexibel. - Clusters op plekken met een duidelijke eigen identiteit. - Nabijheid van anderen/netwerk is cruciaal, voor samenwerking, gezelschap en kostendeling. - Ruimte voor ontmoeting is essentieel. - Mogelijkheden om creëren te combineren met verkoop. - Aanwezigheid van een brandpunt/trekker in de buurt bijvoorbeeld in de vorm van een museum. - Combinatie van atelier en klein deel kantoor. - Locatie in de stad is niet doorslaggevend. - Thuiswerkers: ruime, diepe kavels met mogelijkheden voor opslag of garageboxen. (Tijdelijke) ruimte op kleinschalige bedrijventerreinen.

Bron: Bureau Nieuwe Gracht, BuroCerutti en Universiteit Utrecht (2016), bewerking Stec Groep, 2019

Bijlage D: Analyses Noordschil en De Drie Eiken

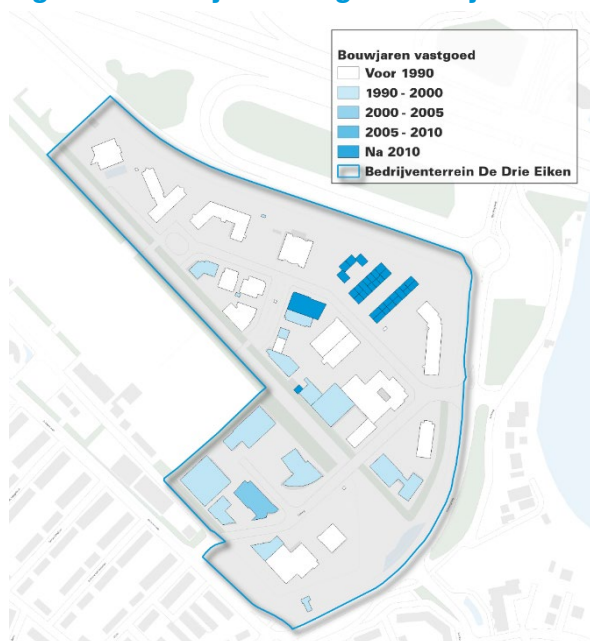
Bouwjaren Noordschil en De Drie Eiken

Figuur 13: Bouwjaren vastgoed bedrijventerrein Noordschil



Bron: BAG (2019); Bewerking Stec Groep, 2020

Figuur 14: Bouwjaren vastgoed bedrijventerrein De Drie Eiken



Bron: BAG (2019); Bewerking Stec Groep, 2020

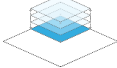
Conclusies:

- Ongeveer de helft van het vastgoed heeft een bouwjaar voor 1990. Met name het bedrijfstvastgoed in het westelijk deel op Noordschil is relatief oud. Het oostelijke deel is recenter aangebouwd (na 2000).
- Het bedrijfstvastgoed op De Drie Eiken is van gemiddelde leeftijd. Ongeveer de helft van het vastgoed is relatief oud en heeft een bouwjaar voor 1990. Recent zijn een aantal bijgebouwd. In de noordoostelijke hoek staat een nieuw bedrijfsverzamelgebouw (bouwjaar 2017).

Analyse potentiële ruimtewinst Noordschil en De Drie Eiken

Naast herontwikkeling van bestaande kavels en panden kan er mogelijk ruimtewinst behaald worden door het beter benutten van de bestaande ruimtes, zogenoemde intensiveringsmogelijkheden. In onderstaande tabel hebben we een aantal indicatoren van bedrijventerrein Noordschil en De Drie Eiken op een rij gezet die de huidige intensiteit van het ruimtegebruik weergeven.

Tabel 4: Indicatoren intensiteit ruimtegebruik

	Noordschil	De Drie Eiken
Netto / bruto verhouding 	0,75	0,68
Werkzame personen per uitgegeven hectare 	50	160
Floor Space Index (FSI) 	79%	67%

Bron: IBIS, 2019; BAG, 2019; PAR, 2018.

We zien, aan de netto-bruto verhouding dat met name De Drie Eiken een wat ruimer opgezet terrein is. Dit terrein heeft een groter aandeel infrastructuur en openbare ruimte (publieke ruimte) ten opzichte van het aandeel uitgeefbare kavels. Ook op aantal werzame personen per hectare scoort De Drie Eiken hoog (dit is

verklaarbaar door het aandeel kantoorachtige bedrijvigheid). In kantoren is het aantal werkzame personen hoger, dan op reguliere terreinen. Noordschil scoort hierop gemiddeld. Landelijk is de arbeidsintensiviteit op reguliere bedrijventerreinen zo rond de 40 tot 60 personen per hectare. Door de ruimte op Noordschil intensiever te bebouwen kan het aantal werkzame personen stijgen.

Op basis van de huidige Floor Space Index en de locatieschouw verwachten we dat er maar beperkt ruimtewinst te behalen is op bestaande kavels. De *floor space index* is de verhouding tussen bebouwde vloeroppervlak en de netto oppervlakte van de locatie. Een lage FSI houdt in dat de kavels relatief weinig bebouwd zijn. In Nederland zien we op reguliere terreinen een FSI van tussen de 50-60%. Aangezien de FSI van beide bedrijventerreinen hoger is, verwachten we dat de intensivering op deze terreinen in de praktijk zeer minimaal zal zijn. In het westelijk deel van de Noordschil liggen mogelijk kansen, maar intensivering is moeilijk te sturen door de overheid te sturen als het om private kavels gaat. Het moet zelf opgepakt worden door gebruikers en eigenaren van bedrijfsvastgoed. Gemeente Baarn kan intensief ruimtegebruik wel aanjagen door bedrijven te helpen bij het in kaart brengen van de mogelijkheden en/of door het verhogen/verruimen van de planologische mogelijkheden. Door intensivering (hoger bouwen en intensiever en efficiënter ruimtegebruik) kan bestaande ruimte voor bedrijvigheid slimmer benut worden.

Planologische mogelijkheden in relatie tot ruimtewinst

Bestemmingsplannen stellen bepaalde limieten: maximale bouwhoogte, bebouwingspercentage van een kavel en de toegestane maximale milieucategorie. Er is geen ruimtewinst te behalen met het verhogen van de maximale milieucategorie van bedrijven, maar wel met het verhogen en/of beter benutten van de maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage.

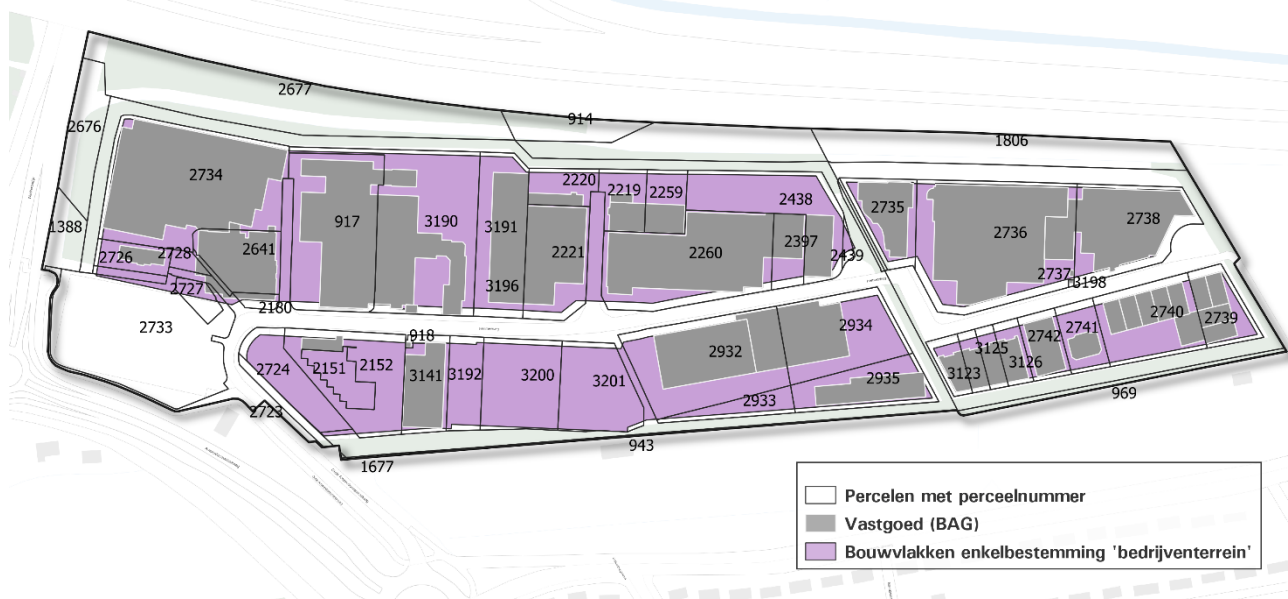
We constateren dat de maximale bouwhoogte op Noordschil en De Drie Eiken met 12 meter passend is voor het type bedrijventerrein. Eventueel kan dit worden verhoogd naar bijvoorbeeld 15 meter. Beide terreinen worden nu namelijk al vrij intensief benut (zie figuur met bouwvlakken enkelbestemming bedrijventerrein). Met de huidige mogelijkheden van 12 meter is er zeer beperkt aanvullende planologische ruimte aanwezig om te intensiveren. De bebouwingspercentages zijn marktconform en geven voldoende mogelijkheden potentie om te intensiveren. Randvoorwaardelijk voor intensiever gebruik is het verhogen van de maximale bouwhoogte en herontwikkeling van kavels die niet intensief gebruikt worden.

Tabel 5: Planologische mogelijkheden bestemmingsplan

	Noordschil	De Drie Eiken
Maximale bouwhoogte 	12 meter	12 meter
Max. Bebouwingspercentage 	80%	80%
Maximale milieucategorie 	4.1 (ten noorden Hermesweg)	3.2

Bron: Ruimtelijkeplannen, 2020.

Figuur 15: Bouwvlakken enkelbestemming 'bedrijventerrein' inclusief percelen Noordschil



Bron: IBIS (2019); BAG (2019); Kadaster (2020); Bewerking Stec Groep, 2020

Conclusies Noordschil:

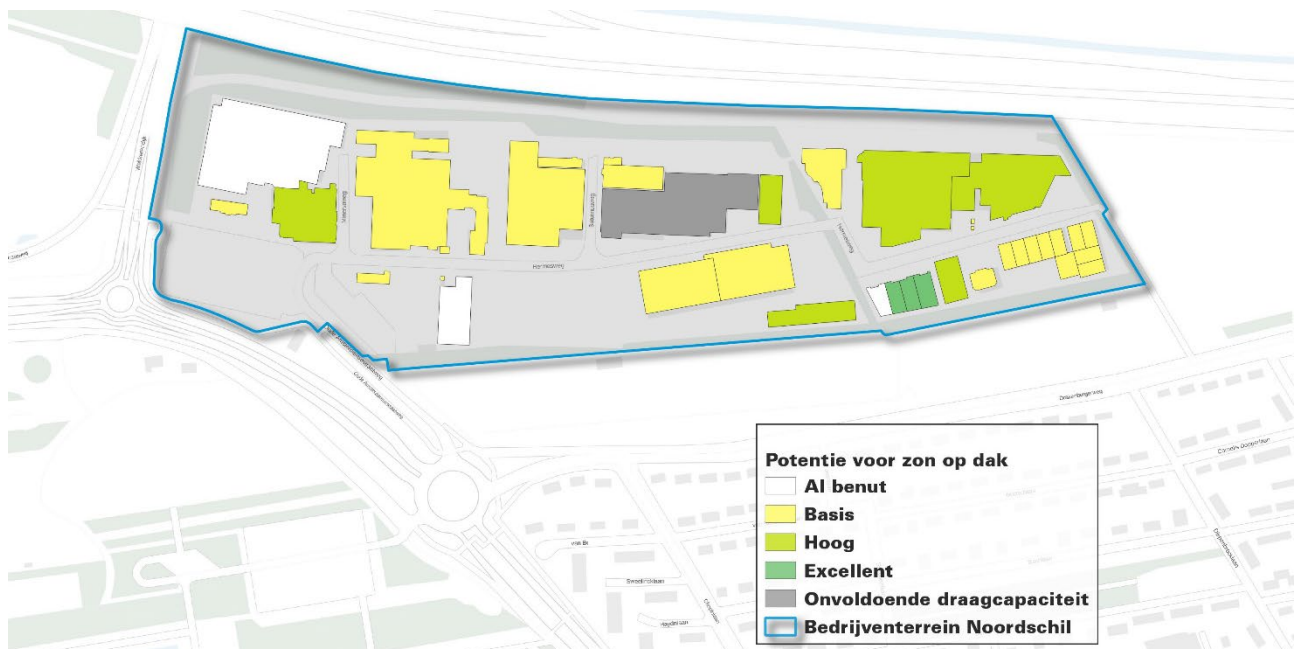
- Het bebouwingspercentage op Noordschil is 80%. Bijna alle percelen worden als zodanig benut;
- Drie percelen ten zuiden van de Hermesweg (3192, 3200 en 3201) betreffen bouwrijpe kavels;
 - Perceel 3192 is beoogd als nieuw ontsluitings-/toegangsweg bedrijventerrein Noordschil
 - Perceel 3200 is in eigendom van Coen Hagedoorn Bouwgroep en wordt nog niet aangeboden. De eigenaar wil de kavel voor eigen gebruik benutten en is hierbij in afwachting van de nieuwe ontsluitingsweg op naastgelegen perceel (3192).
 - Perceel 3201 is verkocht aan een automotivebedrijf. Nog geen bedrijfsmatige invulling.
- Behoudens de bouwrijpe kavels kunnen op het terrein nog percelen intensiever gebruikt worden:
 - Percelen 2917 en 3190 kunnen (Hermesweg 3 en 5) kunnen op termijn herontwikkeld worden, waardoor de ruimte intensiever benut kan worden. Kavelomvang: ruim 1,5 hectare.
 - Percelen 2724, 2151 en 2152 (Hermesweg 2 en 4) kunnen op termijn herontwikkeld worden, waardoor de ruimte intensiever benut kan worden. Het gaat om ruim 0,78 hectare.
 - Ook herontwikkeling van overige percelen kan ruimtewinst opleveren. In alle gevallen vraagt dit om sloop/nieuwbouw.
- 'Onbenutte' hoeken en overige delen van de percelen op Noordschil zijn doorgaans in gebruik als parkeerruimte en/of buitenopslag;

Om de potentie van een dak voor grootschalige energie opwekking middels zonne-energie uit een te zetten gebruiken we een theoretische benadering. Deze benadering stelt de zonnepotentie van een dak vast op basis van drie parameters:

1. Heeft het pand een industriefunctie? Industriebanden hebben doorgaans een verstevigd dak die het gewicht van grote aantallen zonnepanelen over het algemeen beter kunnen dragen.
2. Heeft het pand een bouwjaar na 2005? Recenter gebouwde panden zijn doorgaans meer duurzaam ingericht. Ze hebben of al een verstevigde constructie die het gewicht aan kan en/of zijn bijvoorbeeld beter geïsoleerd waardoor het bedrijf zelf minder energie verbruikt.
3. Heeft het dak een oppervlakte groter dan 1.000 m²? Vanwege de potentie voor grootschalige energie opwekking en daarmee de mogelijkheid om als bedrijf/terrein bij te dragen aan de RES, is een bepaalde omvang nodig. Vanaf 1.000 m² wordt het aantal mogelijk zonnepanelen interessant.

Voldoet een dak aan alle drie de parameters dan heeft het dak een excellente potentie. Hierbij merken we op dat ook een combinatie van verschillende bedrijven onder hetzelfde dak de gewenste oppervlakte van 1.000 m² kan voorzien. Voldoet het dak aan twee van de bovengenoemde parameters dan heeft het dak een hoge potentie. In dat geval kan een dak zeer waarschijnlijk belegd worden met zonnepanelen, maar is wellicht een kleine ingreep noodzakelijk (denk aan het verstevigen van het dak of beter isoleren van het pand). Wanneer een dak aan één of geen van de bovenstaande parameters voldoet, betekent dit niet dat het dak niet gebruikt kan worden voor zonne-energie. Het gaat dan bijvoorbeeld over kleinere aantallen panelen waardoor het dak waarschijnlijk geen significante bijdrage levert aan regionale energie ambities verwoord in de (concept) Regionale Energie Strategie (RES). In deze situaties is zon op dak met name relevant voor het verduurzamen van de eigen bedrijfsvoering. Daarnaast kan het ook zijn dat de constructie naar verwachting geen groot gewicht kan dragen. Een dak krijgt in dergelijke gevallen een basis potentie.

Figuur 17: Potentie zon op dak bedrijventerrein Noordschil



Bron: BAG (2019); Bewerking Stec Groep, 2020

Conclusies Noordschil:

- Op het bedrijventerrein zijn momenteel drie daken benut ten behoeve van zonne-energie.
- De kaart van potentie voor zon op dak komt goed overeen met de kaart met bouwjaar. Hoe jonger het vastgoed, hoe sneller het dak beschikbaar kan worden gemaakt voor zon op dak.
- Er zijn meerdere grote daken die een hoge potentie hebben voor de opwekking van zonne-energie. Echter voor deze daken geldt wel dat er maatwerk nodig is, bijvoorbeeld omdat de constructie onvoldoende draagkracht heeft. Dit maakt dat zon op dak zeker niet altijd rendabel is.

- Daarnaast is er een relatief groot dakoppervlak met een basispotentie. Dit heeft verschillende redenen. In het geval van de grotere daken is het met name het gevolg van een relatief oud bouwjaar en het ontbreken van een industriefunctie. Voor deze panden geldt dat het alsnog interessant kan zijn om te laten onderzoeken of zon op dak alsnog tot de mogelijkheden behoort. De daken zijn namelijk van dusdanige omvang dat ze een hoop panelen kwijt kunnen. Goed voorbeeld is het grote dakoppervlakte van Woonwarenhuis Nijfhof. Dit pand heeft in de BAG een winkelfunctie, waardoor het dak 'Basis' scoort in de analyse. Recent zijn op dit dak 3.310 zonnepanelen geplaatst.
- Uiteindelijk is er dus relatief veel potentie voor de opwekking van zonne-energie op de daken van bedrijven op bedrijventerrein Noordschil.

Figuur 18: Potentie zon op dak bedrijventerrein De Drie Eiken



Bron: BAG (2019); Bewerking Stec Groep, 2020

Conclusies De Drie Eiken:

- Op het bedrijventerrein zijn momenteel twee daken benut ten behoeve van zonne-energie.
- De kaart van potentie voor zon op dak komt goed overeen met de kaart met bouwjaar. Hoe jonger het vastgoed, hoe sneller het dak beschikbaar kan worden gemaakt voor zon op dak.
- Het bedrijfsverzamelgebouw zou, gelet op haar excellente potentie, goed gebruikt kunnen worden voor de aanleg van zonnepanelen op het dak.
- Er zijn drie grotere daken die een hoge potentie hebben voor de opwekking van zonne-energie. Voor deze daken lijkt minder maatwerk nodig in vergelijking met Noordschil. Het betreft namelijk platte daken zonder bijvoorbeeld lichtstraten of andere obstakels.
- Daarnaast is er een relatief groot dakoppervlak met een basispotentie. Dit is met name het gevolg van de beperktere omvang van de daken en het ontbreken van de industriefunctie.

Analyse aandeel groen Noordschil en De Drie Eiken

Figuur 19: Aandeel groen per 10 m² op bedrijventerrein Noordschil



Bron: Nationaalgeoregister.nl; Bewerking Stec Groep, 2020

Conclusies Noordschil:

- Op bedrijventerrein Noordschil is weinig groen aanwezig op het terrein. Her en der is op de private kavels wat groen herkenbaar. Dit betreft met name een haagstructuur en een enkele boom.
- De randen van het terrein zijn wel groen, vanwege een groenstrook rondom het gehele terrein.
- Het terrein grotendeels verhard/versteend. Dit heeft negatieve gevolgen voor de klimaatadaptatie van het bedrijventerrein. Groen helpt namelijk om de temperatuur onder controle te houden, is belangrijk voor de infiltratie van water en geeft een bedrijventerrein meer uitstraling.

Gemeente Baarn heeft geen directe invloed hebben op de groenvoorziening op de private kavels. We hebben wel invloed op het groen in de openbare ruimte (in onderstaand figuur weergegeven. Dit betreft het groen op publieke percelen (percelen in handen van de gemeente zelf dan wel Rijkswaterstaat). Hieruit valt op dat de hoofdontsluiting (Hermesweg, die het bedrijventerrein als het ware in tweeën splitst) grotendeels verhard is. Hier liggen voor de gemeente in samenwerking met omliggende bedrijven mogelijkheden om Noordschil te vergroenen.

Figuur 20: Aandeel groen in de openbare ruimte op bedrijventerrein Noordschil



Bron: Nationaalgeoregister.nl; Kadaster (2020); Bewerking Stec Groep, 2020

Figuur 21: Aandeel groen per 10 m² en in de openbare ruimte op bedrijventerrein De Drie Eiken



Bron: Nationaalgeoregister.nl; Kadaster (2020); Bewerking Stec Groep, 2020

Conclusies De Drie Eiken:

- Bedrijventerrein De Drie Eiken is in vergelijking met Noordschil een stuk groener. Dit sluit ook aan bij de functie van het bedrijventerrein. Het betreft een meer kantoorachtige omgeving.
- De gemeente heeft zelf geen directe invloed op de groenvoorziening op private kavels. Daarom is op de rechter kaart ook het groen in de openbare ruimte weergegeven. Dit betreft het groen op publieke percelen (percelen in handen van de gemeente zelf dan wel Rijkswaterstaat). Uit het kaartbeeld valt op dat met name de deze percelen al erg veel groen bevatten.