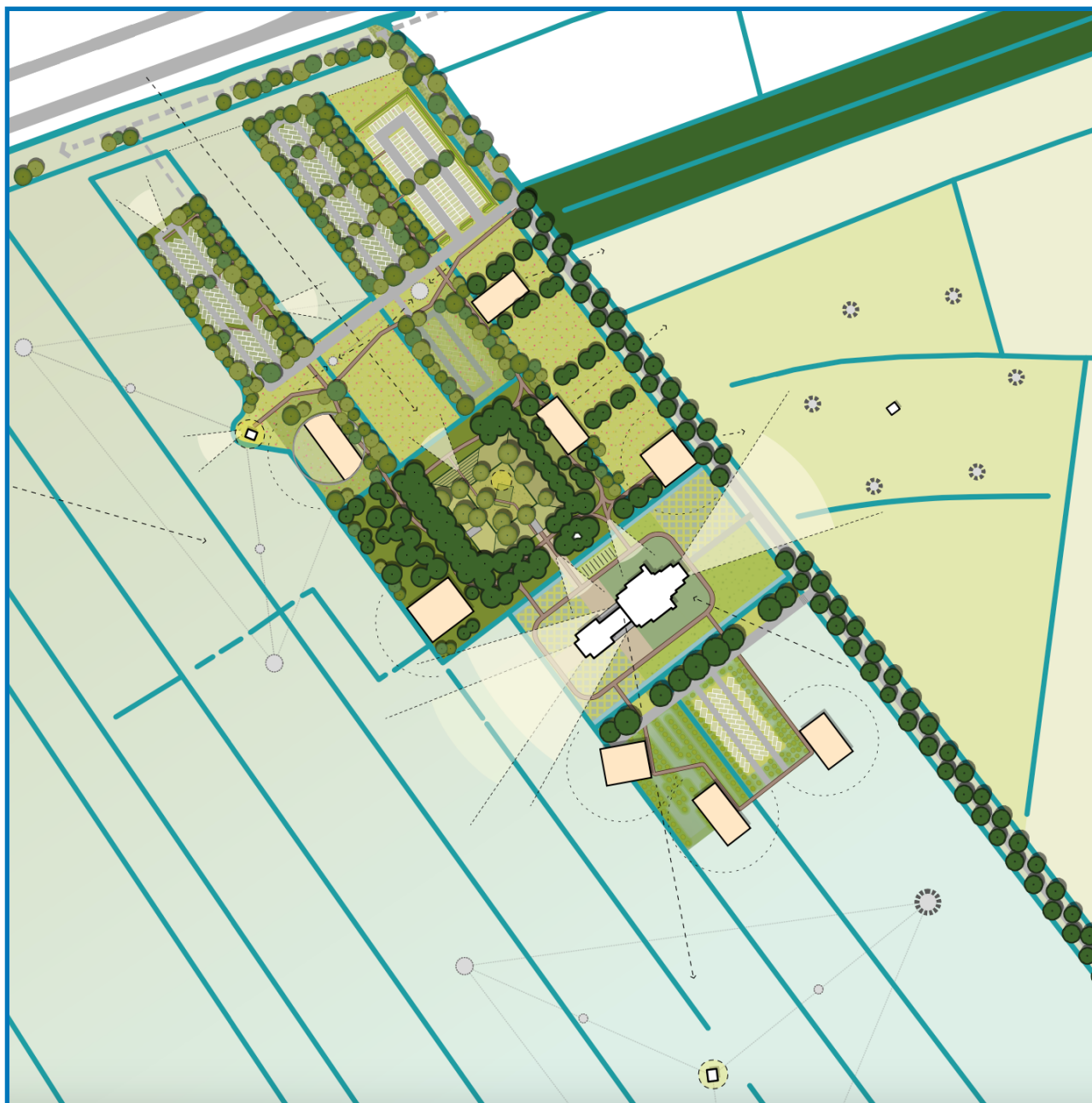


Economische Uitvoerbaarheid

Bestemmingsplan Zevenhoven Park



September 2022

Hoofdstukindeling

Schets van het plan voor Zevenhoven Park	Voorpagina
Inhoudsopgave	Blz 2
1 Aanleiding	„ 3
2 Planontwikkeling	„ 3
3 Regionaal beleid	„ 4
4 Behoeftte uit de markt	„ 6
Bijlage: Marktonderzoeken Makelaars	„ 7 e.v.

1. Aanleiding

In artikel 3.1.6 van de wet Ruimtelijke Ordening onder f. staat dat “Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd: f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.” Deze rapportage geeft een nadere onderbouwing van de financieel-economische uitvoerbaarheid.

2. Planontwikkeling

Het plan dat ontwikkeld gaat worden bestaat uit het herbestemmen van Het Zendstation, een al jaren leegstaand Rijksmonument met bijbehorend park, een koude oorlog bunker en diverse gebouwen in de gemeente Lopik. Om een Rijksmonument van deze omvang een nieuwe bestemming te geven - die niet van subsidie afhankelijk is - is een ondernemer met visie, voldoende financiële middelen en een doordacht plan nodig. Amobi Holding wil en kan deze uitdaging vormgeven omdat zij op deze historische en kenmerkende plek de kansen ziet voor de toekomst van het bedrijf en voor de duurzame circulaire toekomst van de interieurbouw.

De beschrijving van de activiteiten staat in de toelichting van het bestemmingsplan Zevenhoven Park. Specifiek worden hieronder de onderwerpen uitgelicht die betrekking hebben op de visie van de ondernemer en hetgeen deze wil aanbieden op de markt. Zie voor de toelichting bij het bestemmingsplan (R07445ae.21hb1z6.dve | versie 05_001 | 8 maart 2022 29 | LBP Sight) 2.3.2 Ambitie voor Het Zendstation. In 2.3.3 t/m 2.3.6 is meer te lezen over de invulling van de gebouwen. Ook in 3.1.3 wordt het beoogd gebruik nader toegelicht.

De planontwikkeling kan worden samengevat als een campus van onderzoekende bedrijven in een niche-markt op een centrale locatie in Nederland. En waarin de ondernemer investeert en wil investeren omdat hier de toekomst van het bedrijf op een innovatieve manier kan worden vormgegeven op een bijzondere plek.

3. Regionaal beleid

De visie van het bedrijf staat niet op zichzelf. Het bedrijf heeft een verfijnde kijk op de markt (Legit Forum) en wil met een bijzondere locatie en werkplekken innovatieve mensen blijven trekken en het bedrijf door ontwikkelen. Daarin komt een bedrijfsbelang, branchebelang en regionaal belang samen. Vanuit 3 visies uit de regio blijkt namelijk ook de behoefte aan hoogwaardige en innovatieve werkmilieus, die zich bezighouden met de gebouwde woonomgeving in gezonde, circulaire ruimte en een groene leefomgeving.

Regionale Economische Agenda 2020-2027

De Economic Board Utrecht beschrijft dat er in de regio Utrecht behoefte is aan bedrijven die een bijdrage leveren aan de maatschappelijke opgaven zoals circulaire productieprocessen (productie, recycling en reparatie) en innovatie in de gebouwde omgeving. En het bijeenbrengen van (wetenschappelijke) kennis en ondernemerschap: “Daarvoor zijn nieuwe initiatieven nodig”. Ook het werken in en aan een groene omgeving wordt als zeer relevant beschreven. Daarnaast zijn hoogwaardige werkomgevingen nodig om voldoende mensen te kunnen contracteren. De ontwikkeling Zevenhoven Park past hierin.

Focus op een vitale en duurzame economie 2020-2027

De provincie Utrecht schrijft in haar visie “Focus op een vitale en duurzame economie” dat de omgeving competitief, zichtbaar en sterk is, vlakbij knooppunten ligt en innovatief sterk moet zijn en blijven met een focus op een groene en gezonde economie. Innovatieve start-ups en scale ups over gezond leven en circulair bouwen zijn een speerpunt in het beleid. Ook is een economisch ecosysteem nodig dat kan meebewegen met maatschappelijke behoeftes en veranderingen, waarin bedrijven kunnen ondernemen. Rond Utrecht is en blijft behoefte aan gebouwen waar innovatieve ondernemers kunnen ondernemen. Zevenhoven Park is vooruitstrevend hierin.

Waar het gaat om visie en toekomst is de tabel op bladzijde 11 van de visie een goede schets van wat het beleid beoogt in de punten 2, 3 en 4. Daar gaat het over een (inter)nationaal vestigingsklimaat voor innovatieve bedrijven en kennisinstellingen met startups, scale ups, diverse samenwerking, waarbij transitie naar een circulaire economie wordt versneld. Het is gericht op gezond stedelijk leven en meervoudig gebruik van gebouwen.

De bedoeling van dit bestemmingsplan is om een ontwikkeling te vestigen met samenwerking, innovatieve startups en scale ups, werken aan gezonde en circulaire (interieur) gebouwen en intensiever gebruik van gebouwen.

Ladderonderbouwning bedrijvenpark de Kroon

Bij de ontwikkeling van het Zevenhoven Park is gekeken naar de ontwikkeling van het bedrijvenpark de Kroon in IJsselstein. Hier wordt circa 9 hectare nieuwe bedrijfsgrond uitgegeven tegenover hier circa 0,3 ha nieuwe bedrijfsgrond (bruto vloeroppervlak). Op de Kroon zal intensief worden bebouwd in een gebied vlak langs de A2 en op Zevenhoven Park extensief in een gedeeltelijk bestaande en nieuwe parksetting en op de rand van het landelijke agrarische gebied, d.w.z. in een setting van rust en natuur.

In het rapport worden enkele relevante trends genoemd, zoals de toename van werkgelegenheid in de regio en een grote vraag naar plekken waar bedrijven zich kunnen vestigen. Het rapport

geeft een overzicht van een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen op de vraag naar bedrijventerreinen:

- ontmoeting: met andere bedrijven en zzp-ers, start-ups en scale-ups
- de strijd om talent; een aantrekkelijke werkplek en omgeving zijn van groot belang
- groei eenmanszaken: vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten, terwijl het aanbod beperkt is.
- intensief ruimtegebruik: combineren met andere functies
- toenemende aandacht lokaal produceren: nieuwe regionale productieprocessen.
- circulariteit en duurzaamheid: bijdragen aan klimaatdoelstellingen.
- opkomst werkvloeren: hoogwaardige invulling met laboratoria e.a. gemengd met bedrijfsruimten
- digitalisering en nieuwe techniek: slimme systemen integreren in huidige productie.

De trends die in het rapport benoemd worden bevestigen de behoefte aan een vestigingslocatie zoals het Zevenhoven Park.

4. Behoeft uit de markt

Eigen behoefte

Het bedrijf Amobi Holding B.V. voorziet met de realisatie van het plan in de eerste plaats in de eigen behoefte aan innovatieve werkruimten. Dit bedrijf faciliteert met onroerend goed Legit Forum Holding, het bedrijf van de initiatiefnemers met tal van werkmaatschappijen die passen in de doelstelling van het plan. Zie ook de uitgebreidere toelichting in paragraaf 2.3.2 *Ambitie voor Het Zendstation* in het bestemmingsplan. Het plan voorziet daarnaast aantoonbaar in een behoefte in de markt. Daarom heeft het bedrijf de volgende beslissingen genomen:

- De bestaande gebouwen, het terrein plus omliggende agrarische gronden zijn reeds uit eigen middelen gefinancierd en in eigen bezit.
- Investeren in de planontwikkeling en vroegtijdige (test) exploitatie voor culturele en zakelijke activiteiten op basis van een omgevingsvergunning.
- Het verbouwen van het Rijksmonument, de Bunker, de bouw van participatio's en aanleg van het park uit eigen middelen. Amobi Holding is financieel niet afhankelijk van een commerciële partij zoals een ontwikkelaar of een belegger.

Na realisatie van het plan verplaatst Amobi Holding diverse innovatieve bedrijfsonderdelen van Legit Forum naar deze locatie. Amobi Holding verhuurt tevens bedrijfsruimtes voor gelijkgezinde innovatieve bedrijven die in dezelfde branche actief zijn. Als kleine hoogwaardige mini-campus in een niche-markt.

Behoeft uit de markt

De ontwikkeling van een campus die wordt voorgesteld is een nieuwe ontwikkeling waar startups, scale-ups en onderzoeksbedrijven zich gaan vestigen. Er zijn vergelijkbare campussen in andere branches, maar weinig aan de rand van de stad in het landelijk gebied, terwijl daar vraag naar is. Makelaars uit de omgeving hebben eveneens verklaard dat er behoefte is aan dit type ruimten en dat de verhuurprijs tenminste € 200/m² bedraagt.

De analyse van de makelaars is als bijlage bijgevoegd.

Financiële uitvoerbaarheid

Amobi Holding heeft de aankoop uit eigen middelen gefinancierd en is in staat en bereid het plan voor eigen rekening en risico te realiseren. Diverse werkmaatschappijen van Legit Forum willen ruimte huren op de locatie.

Amobi Holding B.V.
T.a.v. de heren J.E.J.M. Sluijs en R.M.R.G. Straver
Biezendijk 3
3412KB LOPIKERKAPEL

Houten, 20 september 2022

Referentie: DL
Betreft: Advies verhuurbaarheid participatio's

Geachte heren,

naar aanleiding van onze prettige bespreking van 6 september jongstleden, ontvangt u hierbij ons advies inzake de verhuurbaarheid van de beoogde 9 participatio's met een totaaloppervlak van 4.500 m² BVO.

Uw situatie

U heeft de ambitie om deze participatio's op termijn te realiseren op de gronden direct rondom het Nozema complex in Lopikerkapel.

Voor ons advies hebben wij ons gebaseerd op de bouwkostenindicatie van Braaksma & Roos, alsmede het globale ontwerp Polderpark en de toelichting op dit ontwerp.

Uw objecten

De participatio's variëren tussen de 350 en 750 m² BVO met ruimte voor 10 tot 25 personen om er te werken.

Met de bouwkundige opzet alsmede de installaties zal stevig ingezet worden op duurzaamheid in meerdere opzichten.

De functie van de objecten zal zeer diverse zijn, van onderzoeksruimte met proefopstellingen tot bijvoorbeeld bijeenkomsten of concerten.

Marktontwikkelingen

In de huidige markt zijn een aantal ontwikkelingen merkbaar:

1. Verduurzamen

De overheid verlangt in toenemende mate verduurzaming van onroerend goed. Ook ondernemers spelen hier steeds liever op in. O.a. vanwege hun imago en de uitstraling die een dergelijke locatie met zich meebrengt, maar ook vaak vanuit een maatschappelijke rol.

Daarnaast spelen de huisvestingslasten een grote rol.

We horen al veel geluiden van servicekosten voor gas, water en elektra die met tientallen euro's per m² verhoogd worden. Soms zelf tot € 80 à € 90,= per m² exclusief BTW, doch weliswaar inclusief onderhoud.

De totale huisvestingslasten worden dus steeds kritischer belicht inclusief ook de variabele lasten.

2. Huidige aanbod is deels verouderd

Het huidige aanbod voldoet vaak niet meer aan de eisen van ondernemers. Toenemende energielasten in een pand met oudere installaties leidt tot onevenredig hoge huisvestingslasten. Het verduurzamen van dergelijk onroerend goed is vaak een kostbare aangelegenheid en niet altijd economisch haalbaar.

Ook de omgeving spreekt soms niet genoeg tot de verbeelding, maar speelt vaak een rol in het selectieproces.

Tevens zijn er nagenoeg geen nieuwbouwgronden meer beschikbaar in de Randstad waardoor er een behoorlijke druk aan de vraagkant ontstaat op met name jong en duurzaam onroerend goed en het aanbod achterblijft.

Voor een groot gedeelte sluit het aanbod dus niet meer aan op de vraag.

3. Huurconstructies

Bij het leeuwendeel van het bestaande aanbod worden meerjarige huurverbintenissen verlangd terwijl de groei en behoefte van een onderneming soms veel grilliger of kortstondiger is. Regelmatig zoeken ondernemers naar de mogelijkheid voor een huurverbintenis met een flexibel karakter, bijvoorbeeld door Corona en sterke fluctuaties in ruimtebehoefte of een vermindering van de omzet.

Ons advies

Voor ons als bedrijfsmakelaar is het duidelijk merkbaar dat we in een sterk veranderende markt voor bedrijfsonroerend goed actief zijn.

Wij menen dat de filosofie van uw nieuwbouwplannen een grote doelgroep zal aanspreken. Zo hebben wij recent bijvoorbeeld een bedrijf gehuisvest wat een vernieuwende techniek voor zonne-energie heeft ontwikkeld en hiervoor met veel pijn en moeite een geschikt pand hebben gevonden waar men kan doorontwikkelen, maar ook testopstellingen kan toepassen en relaties kan ontvangen.

Zo zijn er regelmatig initiatieven van ondernemers die ons inziens mogelijkerwijs goed kunnen passen binnen uw initiatief.

Wel is het van belang dat het opleveringsniveau van de ruimtes goed toepasbaar is voor de beoogde functie. Klimatisering en flexibele indeelbaarheid zijn steeds meer van belang. Maar ook voldoende basisvoorzieningen zoals data, elektra, keuken en toilet zijn uiteraard een vereiste.

Een omgeving waarin men mogelijkerwijs gelijkgestemden kan vinden zou tot een interessante synergie kunnen leiden en kan een aantrekkelijke werking hebben op bedrijven die raakvlakken hiermee hebben.

Het wel en wee van personeel wordt ook steeds belangrijker waarbij bedrijven ook vaak buitenruimte zoeken voor ontspanning tussen het werk door.

In uw specifieke situatie adviseren wij u zoveel mogelijk ruimte te krijgen in de gebruiksmogelijkheden zodat de vraag vanuit de markt voor dergelijke ruimtes bepalend kan zijn, en niet de beperkingen vanuit een bestemmingsplan.

Uiteraard zullen bijvoorbeeld voldoende parkeergelegenheid en aansluiting op OV ook een rol spelen voor kandidaten.

Uw project kent vanuit ons netwerk geen goed vergelijkbare projecten in de omgeving en laat zich niet goed door middel van referentie onderzoek vergelijken qua huurprijs.

Onze inschatting is, indien u de variabele lasten beperkt kan houden en mogelijksterwijs tot '0 op de meter' panden kan komen, dat de huurprijs al gauw richting de € 200,= per m² exclusief BTW kan in geval van langere huurverbintenissen van meer dan 2 jaar.

Bij kortstondiger gebruik is dit voor ons lastig te zeggen omdat dit vanuit de markt doorgaans weinig wordt aangeboden. Voor evenementen e.d. is dit wel aan de orde maar valt dit buiten ons vakgebied.

Resumerend achten wij uw plannen als kansrijk en zien wij uitstekende mogelijkheden om dit te vermarkten.

Voor verdere toelichting zijn wij uiteraard bereikbaar.

Met vriendelijke groet,
Zuijdplas & Partners Bedrijfshuisvesting B.V.



Daan Lacor

SLEEPBOOT 7

3991 CN HOUTEN

T 030 634 22 25

E INFO@ZUIJDPLAS.NL

WWW.ZUIJDPLAS.NL

KVK UTRECHT 30 14 16 12

IBAN NL90 INGB 0655 7553 57

Amobi Holding B.V.
T.a.v. de heer R. Straver
Biezendijk 3
3412 KB LOPIK

Onze ref.:
AvdW/125112/365449

Onderwerp:
Lopikerkapel, 'Polderpark'

Datum:
13 september 2022

Geachte heer Straver,

Naar aanleiding van uw verzoek, gedaan tijdens een gesprek dat wij hadden op woensdag 31 januari jongstleden, inzake de ontwikkeling van atelier-/studioruimte binnen het bovengenoemde project, berichten wij u als volgt.

Inleiding

Uw onderneming is eigenaar van de bovengenoemde locatie. Het parkachtige terrein ligt op de grens van de gemeentes Lopik en IJsselstein aan de Biezendijk, vlakbij de hoogste constructie van Nederland; de 372 meter hoge Gerbrandytoren, beter bekend als de zendmast van Lopik.

Het zendstation in Lopikerkapel is gebouwd in 1935 in opdracht van de NOZEMA (Nederlandse Omroep Zender Maatschappij). Deze maatschappij was opgericht om zenderfaciliteiten ter beschikking te stellen aan door de staat gemachtigde omroeporganisaties.

Het monumentale zendergebouw is een onderdeel van een groter complex van circa 4 hectare. Op het terrein bevinden zich diverse opstallen waaronder drie woningen, een bunker, een tennisbaan, een garage, kantoor- en magazijnruimte. In 1993 is het zendergebouw uitgebreid met een functioneel kantoorgebouw.

Sinds enkele jaren zijn er plannen voor ontwikkelingen. Het voormalige NOZEMA-complex zal getransformeerd worden naar een openbaar polderpark dat energie en beweging geeft aan de gemeenschap. In het park en de verschillende gebouwen komen bijzondere ontmoetingsplekken waar mensen met elkaar samenwerken, vergaderen of kunst en cultuur opsnuiven.

Te realiseren participatio's

In het Polderpark zal ruimte zijn voor een tiental nieuwe gebouwen (participatio's). Deze gebouwen zullen vrij liggen in het groen en beschikken over eigen parkeergelegenheid, dan wel gesitueerd in de nabijheid van het grote parkeerterrein.

Vervolg advies inzake Lopikerkapel, 'Polderpark',
AvdW/125112/365449 d.d. 13 september 2022

Thans is de exacte uitvoering van de gebouwen nog 'understudy', maar de oppervlakte van de paviljoens zal circa 450 m² per gebouw bedragen. De panden hebben maar een bouwlaag, beschikken over eigen (gasloos) installaties en zijn voorzien van een royaal aantal zonnepanelen. De panden krijgen eigen sanitair, wand- en plafondafwerking, basis verlichting en voldoende raamkozijnen voorzien van sterk isolerende beglazing. De panden worden niet verder ingedeeld.

Verhuurmogelijkheden

Indien de gebruiksmogelijkheden niet beperkt worden en hier derhalve uiteenlopende bedrijfsmatige beproeving en onderzoek, techhub fieldlab, mogen worden uitgevoerd, achten wij de verhuurkansen zeer positief. Door de ligging in het centrum van het land nabij de A2 en A12 en het grootste NS-station (Utrecht) van Nederland, maakt dat bedrijven en instellingen wel belangstelling zullen hebben voor deze gebouwen.

Op basis van de locatie, de hiervoor omschreven gebouwenkenmerken en de marktsituatie met referentietransacties, verwachten wij een huurprijsniveau realiseerbaar van € 215,00 tot € 230,00 per vierkante meter per jaar, inclusief voldoende parkeerplaatsen.

Als bijlage is een marktanalyse van de regio Utrecht toegevoegd. Dit geeft een goede weergave van de marktontwikkelingen van de afgelopen vijf jaren. De verwachting is, dat door de sterk oplopende inflatie, het algehele huurprijsniveau nog aanzienlijk zal toenemen.

Wij vertrouwen erop u hiermee, ondanks het nog abstracte project, voldoende inzage te hebben gegeven in de mogelijkheden. Uiteraard zijn wij graag tot nadere toelichting bereid.

Met vriendelijke groet,
RSP Makelaars



Antoon van de Water

Bijlage: marktanalyse regio Utrecht.