

RAADSINFORMATIEBRIEF

14R.00402



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 4 november 2014

Portefeuillehouder(s) : wethouder Duindam

Portefeuille(s) : economische zaken

Contactpersoon : M. van Luyt

Tel.nr. : 8836

E-mailadres : luyt.m@woerden.nl

Onderwerp:

Regionale kantorenstrategie U10 gemeenten en provinciale kantorenaanpak

Kennisnemen van:

De regionale overeenkomst kantoren (U10) en provinciale kantorenaanpak

Inleiding:

In de regio Utrecht is sprake van langdurige en structurele leegstand op de kantorenmarkt. De regio Utrecht streeft naar een vitale kantorenmarkt.

De portefeuillehouders Economische Zaken van de U10 hebben gewerkt aan het maken van regionale afspraken. Dit heeft geresulteerd in een Regionale Overeenkomst Kantoren 2014-2030, welke op 10 juni jl, is getekend.

Middels deze informatiebrief willen we u informeren over de inhoud van deze overeenkomst. Voor de volledigheid is de Regionale Overeenkomst Kantoren 2014-2030 bijgevoegd.

De Regionale Overeenkomst Kantoren is input geweest voor de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand van de provincie. Middels deze informatiebrief willen we u tevens informeren over de laatste stand van zaken met betrekking tot de provinciale aanpak.

Kernboodschap:

Regionale overeenkomst kantoren U10

De aanleiding om te komen tot een kantorenstrategie is de langdurige en structurele leegstand op de kantorenmarkt in de regio. De U10 gemeenten (Bunnik, De Bilt, Houten, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, Woerden, IJsselstein en Zeist) willen een vitale kantorenmarkt bereiken, duidelijkheid bieden aan de markt, maar willen ook een mate van flexibiliteit behouden. Daarom hebben de partijen afgesproken:

- Plan- en restcapaciteit terug te dringen
- Het uit de markt halen van (leegstaande) kantoren te stimuleren
- Zeer grote terughoudendheid te betrachten ten aanzien van nieuwe plannen
- Transformatie van kantoorpanden te bevorderen

In het bestemmingsplan van Snellerpoort is momenteel nog 72.000 m² bvo capaciteit. In overleg met U10 gemeenten is afgesproken dit terug te brengen naar 35.000 m² (51.000 m² bvo).. Deze ontwikkelcapaciteit is privaat eigendom en bevindt zich geheel op Snellerpoort. Gezien recente ontwikkelingen in de markt en

de daarmee gerelateerde nieuwe kansen voor ontwikkeling van deze resterende kavel is in de regionale overeenkomst afgesproken dat de resterende ontwikkelcapaciteit voorlopig blijft gehandhaafd. De U10 heeft met de regionale overeenkomst een eigen instrument, waarmee een adequate sturing van de regionale kantorenmarkt is vastgelegd. De einddatum van de overeenkomst is vastgesteld op 2030, omdat dit in overeenstemming is met de beoogde planperiode van de provinciale thematische structuurvisie.

Daarnaast loopt in Woerden de discussie over herhuisvesting van het stadhuis. Bij een eventuele herhuisvesting van het stadhuis zal de huidige locatie in Middelland-Noord worden geschrappt uit de kantorenvoorraad. Daarmee komt voor zover financieel haalbaar 12.000 m2 kantoren te vervallen. Ook is in het kader van regionale samenwerking met gemeente IJsselstein en andere gemeenten de intentie uitgesproken dat er geen kantoren meer gebouwd worden tot de leegstand in Woerden op frictieniveau is gekomen.

Provinciale kantorenaanpak

De provinciale staten hebben op 3 februari 2014 een besluit genomen over een aanpak van kantorenleegstand. De provincie is na de zomer gestart met het maken van een thematische structuurvisie kantoren. Deze structuurvisie bepaald het provinciale beleid ten aanzien van kantoren en de instrumenten om daadwerkelijk te beginnen met het terugdringen van het areaal m2 kantoren. Tevens is het een belangrijk instrument om het risico op succesvolle planschadeclaims te beperken. Op 15 oktober 2014 heeft Gedeputeerde Staten het concept-ontwerp van de thematische structuurvisie kantoren opgesteld. De verwachting is dat het ontwerp thematische structuurvisie kantoren eind dit jaar/ begin volgend jaar ter inzage gaat. Vervolgens zal de Provincie gaan starten met inpassingsplannen. Middels inpassingsplannen is de provincie voornemens in de hele Provincie plancapaciteit weg te bestemmen. Plancapaciteit is de nog niet gerealiseerde voorraad in de bestemmingsplannen. Het gaat dus niet om bestaande kantoorgebouwen. Op de locatie Snellerpoort is een geraamde plancapaciteit van ongeveer 72.000 m2 bvo. Deze wordt conform de regionale overeenkomst teruggebracht. Vanaf het moment van de ter inzage legging van de ontwerpstructuurvisie vangt de periode van anderhalf jaar aan tot de vaststelling van de ontwerp-inpassingsplannen die voorzien in de reductie van plancapaciteit in onze gemeente. In deze anderhalf jaar kunnen eigenaren van grond nog proberen hun plannen op basis van oorspronkelijke aantallen m2 te realiseren.

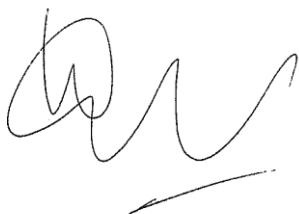
Vervolg:

Vanaf 2016 wordt de kantorenmarkt iedere twee jaar opnieuw onderzocht. Op basis van die resultaten kunnen in onderling overleg zo nodig de afspraken worden geactualiseerd.

Bijlagen:

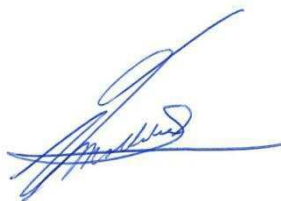
14i.04205: Regionale overeenkomst kantoren 2014-2030

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

De burgemeester



V.J.H. Molkenboer

Regionale Overeenkomst Kantoren 2014-2030

Regio Utrecht

Partijen,

de gemeenten: Bunnik, De Bilt, Houten, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, Woerden, IJsselstein en Zeist

teneinde een vitale kantorenmarkt te bereiken en duidelijkheid te bieden aan de markt, maar tevens een mate van flexibiliteit te behouden,

spreken af om

1. de plancapaciteit terug te dringen;
2. het uit de markt halen van (leegstaande) kantoren te stimuleren;
3. zeer grote terughoudendheid te betrachten ten aanzien van nieuwe plannen;
4. transformatie van kantoorpanden te bevorderen.

Deze afspraken krijgen in deze overeenkomst verdere uitwerking.

1. Achtergrond

Economische positie

De regio Utrecht is onderdeel van de Noordvleugel van de Randstad, die bestempeld wordt als belangrijke economische motor van Nederland. Dankzij haar sterke internationale verbondenheid, gevarieerde economische structuur, aantrekkelijkheid voor buitenlandse investeringen, grote, diverse en hoog opgeleide beroepsbevolking en aantrekkelijk woon- en leefklimaat zorgt de Noordvleugel regio voor een kwart van het Bruto Nationaal Product en van de werkgelegenheid van ons land.

Binnen de Noordvleugel zijn de stedelijke regio's Amsterdam en Utrecht de regio's met de sterkste economische positie en tevens groeipotentie. Utrecht is sterk in zakelijke en financiële dienstverlening, wetenschappelijk onderzoek (life sciences) en ict. De regio Utrecht profiteert sterk van landelijke concentratiebewegingen.

Om bovenstaande kwaliteiten uit de regio optimaal te kunnen waarborgen moet er sprake zijn van een vitale kantorenmarkt. Naast gevolgen van de crisis van de afgelopen jaren is er sprake van fundamentele veranderingen op de kantorenmarkt, zo leidt 'het nieuwe werken' tot minder kantoorgebruik.

Regionale samenwerking

De gemeenten in de regio Utrecht zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, ze vormen samen één regio: één arbeidsmarkt, één woningmarkt. Ook letterlijk zijn ze nauw met elkaar verbonden - door één (druk) wegennet en groene gebieden.

De regio Utrecht bestaat uit de volgende gemeenten: Bunnik, De Bilt, Houten, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, IJsselstein Woerden en Zeist.

De samenwerkende gemeenten hebben geconstateerd dat het een gezamenlijk belang is om een regionale kantorenstrategie te formuleren. Door samen te werken in plaats van onderling te concurreren en afspraken te maken over onder meer plancapaciteit en programmering wordt een gezonde voorraad kantoren nagestreefd.

Rol gemeenten

Gemeenten vervullen slechts een beperkte rol bij het realiseren van een vitale kantorenmarkt. Een leegstaand kantoor is in eerste instantie een probleem van de eigenaar.

Ook de (samenwerkende) gemeenten hebben echter een belang. Leegstaande kantoren hebben een negatief effect op de leefbaarheid in de directe omgeving, maar zeker zo belangrijk is de negatieve uitstraling op het vestigingsklimaat.

De rol die gemeenten kunnen vervullen is die van katalysator en verbinder. Daarnaast hebben gemeenten een publiekrechtelijke taak (bestemmingsplannen). Gemeenten hebben een bepalende rol voor de omvang van de plancapaciteit die in de markt wordt gezet.

2. Aanleiding

De directe aanleiding om te komen tot een kantorenstrategie is *de langdurige en structurele leegstand op de kantorenmarkt in de regio*.

In 2010 heeft BRU door STOGO een onderzoek laten doen naar de kantorenmarkt. Naar aanleiding van dit rapport heeft het dagelijks bestuur op 27 januari 2011 besloten tot het actualiseren van het kantorenbeleid van het BRU.

In de Regionale Agenda 2011-2014 is als één van de doelen opgenomen: “Een vitale kantorenmarkt in de regio. Daartoe dienen nieuwe regionale programmatische afspraken geformuleerd te worden voor de ontwikkeling van de kantorenmarkt in de periode 2010-2020.”

Het dagelijks bestuur van Bestuur Regio Utrecht heeft op 11 februari 2013 ingestemd met de uitwerking van het begrip “Vitale kantorenmarkt” uit de Regionale Agenda en naar aanleiding daarvan opdracht gegeven om de kantorenstrategie concreet uit te werken.

Deze uitwerking is opgepakt in U10-verband, de BRU-gemeenten aangevuld met Woerden.

Inmiddels wordt verder gekeken dan de in de Regionale Agenda 2011-2014 genoemde einddatum 2020, namelijk naar 2030. Als ingangsdatum geldt 1 januari 2014.

3. Doel

Een vitale kantorenmarkt in de regio, zoals in de Regionale Agenda 2011-2014 als één van de doelen is opgenomen.

De regio wil door middel van deze overeenkomst bereiken:

- regionale profilering, vanuit de behoefte aan een gezamenlijke aanpak;
- behoud en mogelijk uitbreiding werkgelegenheid;
- duidelijke afspraken over het beleid ten aanzien van kantoren biedt de markt zekerheid op langere termijn;
- vastleggen van onderlinge afspraken.

De bedoeling van deze overeenkomst is dat bij de herziening van bestemmingsplannen deze overeenkomst daarin verwerkt wordt.

4. Considerans

- Partijen onderschrijven met deze overeenkomst het belang van regionale samenwerking op het gebied van kantoorlocaties. Beoogd wordt te komen tot een intensieve en constructieve regionale samenwerking die de ruimtelijke economische potentie van de regio nadrukkelijk stimuleert en faciliteert. Gezien de economische potentie van de regio achten partijen maatwerk van groot belang.
- Partijen onderkennen dat de financiële en zakelijke dienstverlening de economische motor vormt voor de regio Utrecht. Om deze economische sector goed te faciliteren is een vitale kantorenmarkt van belang. Kantoren dragen daarmee bij aan de welvaart en het welzijn van inwoners en bedrijven van de regio.

- Partijen zijn van mening dat de gemeenten in de regio Utrecht niet alleen voldoende ruimte aan moeten kunnen bieden aan kantoorgebruikers, maar vooral ook ruimte van de juiste kwaliteit die aansluit bij de veranderende wensen van de bedrijven.
- Partijen onderschrijven dat de regionale samenwerking zich vooral moet richten op de mate waarin het aanbod aansluit op de vraag naar kantoorlocaties.
- Partijen hebben kennis genomen van het besluit van Provinciale Staten van Utrecht van 3 februari 2014 over de provinciale, gefaseerde aanpak van kantorenleegstand, waarbij de provincie haar rol als middenbestuurder actief wil inzetten voor oplossing van het probleem van kantorenleegstand door middel van het planologische instrumentarium van de provincie: provinciale inpassingsplannen voorafgegaan door een thematische ruimtelijke structuurvisie. De U10/BRU-regio heeft met de Regionale Overeenkomst Kantoren een eigen instrument gemaakt, waarmee een adequate sturing van de regionale kantorenmarkt is vastgelegd."

5. De aanpak

5.1 Terugdringen plancapaciteit

De regiogemeenten zijn zich ervan bewust dat de plancapaciteit verminderd moet worden. Dat is niet nieuw, zo is er ten opzichte van het RSP programma (2007) al veel geschrapt. In het RSP werd uitgegaan van een toe te voegen programma van ruim 1 mln m² in de periode 2005-2015, bovendien waren er al afspraken gemaakt voor een kleine 400.000m² voor de periode na 2015. De geschrapte locaties zijn al niet meer terug te vinden in het STEC-advies. Hoewel een klein deel van het RSP-programma gerealiseerd is en het nu over een andere planperiode gaat, is het duidelijk dat de ambitie al flink is bijgesteld.

In 2012 heeft de provincie in afstemming met het BRU en de gemeenten een uitgebreid kantorenmarktonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek geeft aan dat er sprake is van een flinke overprogrammering tot 2030. STEC adviseert om programma uit die periode te halen. Op hoofdlijnen wordt STEC-rapport onderschreven.

Het onderzoek laat grote kwalitatieve verschillen zien tussen de kantorenmilieus en de vraag naar die milieus in de BRU-regio. Met andere woorden: Als we programma verminderen dan is een kaasschaafmethode waarbij alle gemeenten en alle locaties evenveel inleveren markttechnisch geen verstandige keuze. Gekozen is voor een beperkt aantal locaties waar nog nieuwe kantoren gerealiseerd kunnen worden.

Opgemerkt wordt dat er d.m.v. transformatie nog meer bestaande kantoorgebouwen uit de markt genomen zullen worden dan waar nu vanuit wordt gegaan. De netto toename aan kantoorvolume zal dus lager zijn.

Restcapaciteit

Onderdeel van het terugdringen van plancapaciteit is het schrappen van restcapaciteiten uit bestaande bestemmingsplannen.

De regio constateert dat in de inventarisatie van STEC de restcapaciteit in bestemmingsplannen soms wel en soms niet is meegenomen: Breukelerwaard in Stichtse Vecht wel, diverse locaties in Utrecht niet. Bij restcapaciteit in bestaande bestemmingsplannen gaat het vaak om kavels die privaat eigendom zijn, waardoor het wijzigen van bestemming lastig is (planschade). Gemeenten zijn echter bereid om een inspanningsverplichting aan te gaan om restcapaciteit uit diverse bestemmingsplannen te schrappen. Het streven is om dit binnen een periode van een aantal jaar geregeld te hebben. De uiterste termijn is tien jaar, binnen die periode moeten namelijk alle bestemmingsplannen herzien zijn.

Voor locaties die matig kansrijk zijn streeft de regio naar andere invulling. Als dat lukt, dient het programma in het bestemmingsplan ook geschrapt te worden om te voorkomen dat er een zwevende plancapaciteit blijft bestaan. De gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan om de bestemming van het gebied te wijzigen, in ieder geval op het moment dat er een nieuwe invulling gevonden is maar zo mogelijk ook los daarvan.

Gemeentekantoren

In RSP-verband is in het verleden afgesproken dat gemeentekantoren geen deel uitmaken van het kantorenprogramma. We gaan ervan uit dat de provincie het hiermee eens is, het RSP is immers door provincie goedgekeurd. Het kantoorvolume van stadskantoor Utrecht is daarom niet in de tabel opgenomen (in afwijking van STEC-rapport). Het stadhuis Nieuwegein wordt niet bij de voorraad in de Binnenstad meegerekend.

Fasering

Het voorgenomen programma voor de periode 2012-2030 komt overeen met de aanbevelingen uit het STEC-rapport. Het programma wordt echter deels niet geschrapt, maar doorgeschoven naar de periode na 2030. Voor de periode waar de afspraken voor gelden, zorgen de gemeenten er gezamenlijk voor dat de markt niet overspoeld wordt.

5.2 Uit de markt halen van (kansarme) kantoren

De regio kiest voor de kansrijke locaties, voor minder kansrijke locaties wordt gezocht naar andere functies. De functieverandering kan tot stand komen door transformatie van de bestaande bebouwing, maar ook door sloop/nieuwbouw. Niet alleen gemeenten met een kantorenprogramma zijn bezig met transformatie, dat geldt ook voor de andere gemeenten. Het gaat dan vaak om 'losstaande' kantoorpanden in een woonomgeving. De nieuwe bestemmingen zijn divers: woningen, zorggebouw, kliniek et cetera.

De gemeente Nieuwegein loopt landelijk voorop met transformatie van kantoorlocaties naar wonen en andere functies. In gebied Merwestein zijn inmiddels meerdere kantoorpanden getransformeerd naar woonfunctie of andere functies zoals kinderdagverblijf. Op Rijnhuizen/Plettenburg lopen ook al diverse initiatieven.

Voor de beoogde afspraken zijn gemeenten zich ervan bewust dat hun bevoegdheden beperkt zijn, zij kunnen vooral faciliterend optreden, bijvoorbeeld door een soepele regelgeving in bestemmingsplannen. Wel zullen gemeenten zich inspannen voor goede contacten met en tussen de diverse betrokken partijen, en daar waar nodig een stimulerende bijdrage leveren bijvoorbeeld door een positieve open houding en snelle procedures na te streven.

De regiogemeenten leggen een gezamenlijke ambitie voor transformatie vast om het (bestaande) volume kantoren te reduceren. Zij zullen daartoe de mogelijkheden in de bestemmingsplannen vergroten om de procedures te vereenvoudigen, maar er komt niet één generieke maatregel; per gebied zullen de mogelijkheden worden vastgelegd.

De gemeenten in de regio Utrecht willen sowieso meer functies dan alleen 'kantoor' toestaan op kantoorlocaties. De vestigingsvoorkeuren van bedrijven zijn aan het veranderen, de behoefte aan monofunctionele kantoorlocaties is sterk afgenomen, men wil juist diversiteit. Daarnaast wil de regio ook andere functies toestaan in kantoorgebouwen op meer kansrijke kantoorlocaties, omdat ook daarmee een bijdrage geleverd kan worden aan het terugdringen van de overcapaciteit om op die manier een vitale kantorenmarkt te bereiken. Maar men wil niet alle functies en niet op alle locaties functieverandering toestaan, er zal lokaal maatwerk nodig zijn.

De adviezen uit het STEC-rapport worden op hoofdlijnen dan ook onderschreven.

De gemeenten willen hun ambities duidelijk maken naar anderen, met name de marktpartijen. Daarvoor zal de kaart die de gemeenten Utrecht en Nieuwegein ieder voor hun eigen grondgebied al hebben opgesteld met daarop de transformatiekansen voor kantoorpanden, verbreed worden naar de hele regio. Kennisdeling en informatieuitwisseling tussen gemeenten moet ertoe bijdragen dat innovatieve ideeën gedeeld worden.

5.3 Zeer grote terughoudendheid ten aanzien van nieuwe plannen

Gemeenten zien de noodzaak om zeer terughoudend om te gaan met het maken van nieuwe plannen. In principe worden geen nieuwe locaties ontwikkeld. Mocht er in de nabije toekomst toch de behoefte ontstaan om een op dit moment nog niet bekende locatie te ontwikkelen, dan kan dat alleen in na overeenstemming met de andere gemeenten. De betreffende gemeente zal het voornemen beargumenteerd voorleggen aan de andere gemeenten.

Daarnaast willen de gemeenten de mogelijkheid openhouden van de ontwikkeling van kleinschalige, lokale kantoren, omdat daaraan (ook volgens het STEC-rapport) behoefte aan bestaat. Hiermee wordt in feite het beleid uit het RSP voortgezet: kleinschalige ontwikkelingen (tot 1500m²) worden toegestaan. Wel melden gemeenten dergelijke ontwikkelingen aan elkaar en zullen de ontwikkelingen meegenomen worden in de monitor.

5.4 Instrumentarium

Om de afspraken uit deze overeenkomst vast te leggen zal met name gebruik gemaakt worden van het ruimtelijke ordenings-instrumentarium. Daarbij kan het gaan om bestemmingsplannen, beheerverordeningen of eventueel inpassingsplannen.

De gemeenten zullen de afspraken uit hoofdstuk 7 binnen tien jaar (vanaf peildatum 1 januari 2014) via het RO-instrumentarium vastleggen of zoveel eerder als dat bestemmingsplannen herzien moeten worden op basis van de Wet Ruimtelijke Ordening.

Gebruik maken van ruimtelijke ordeningsprocedures betekent dat gemeenten de plicht hebben om elkaar te informeren en de mogelijkheid om als belanghebbende een zienswijze kenbaar te maken en vervolgens zo nodig bezwaar in te dienen.

5.5 Flexibiliteit en monitoring

De gemeenten willen robuustheid meegeven aan de afspraken: in principe gelden deze voor een periode van vijftien jaar (tot 2030). De afspraak om bestemmingsplannen aan te passen conform de afspraken, geeft ook aan dat de gemeenten deze afspraken voor langere tijd bedoelen.

Toch kan op een gegeven moment blijken dat enige flexibiliteit gewenst is, niemand kan immers in de toekomst kijken. De gemeenten willen de mogelijkheid behouden om zo nodig op nieuwe ontwikkelingen in te kunnen spelen.

De afspraak is dat gemeenten voorgenomen afwijkingen van de in deze overeenkomst gemaakte afspraken aan de andere gemeenten zullen voorleggen.

Met monitoring worden twee doelen nagestreefd. Enerzijds gaat het om het verzamelen van kwantitatieve informatie, "Als we afspraken maken, moeten we op een of andere manier ook kunnen zien of ze worden nageleefd." Daarom zullen kwantitatieve gegevens over de aanbodzijde geïnteriseerd worden. Om in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de markt, zullen die ook gevolgd moeten worden. De ontwikkelingen aan de vraagzijde zal in de vorm van trendwatching worden weergegeven.

Afspraak is om met ingang van 2016 met een frequentie van eenmaal per twee jaar een monitor uit te brengen. De resultaten zullen besproken worden in het portefeuillehoudersoverleg EZ. Indien dat wenselijk of noodzakelijk wordt geacht kan besloten worden het kantorenbeleid te herzien.

6. Regionale afspraken

	afspraken	toelichting
a.	<p>Begripsbepaling:</p> <p>Regio Utrecht De samenwerkende gemeenten: Bunnik, De Bilt, Houten, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, Woerden, IJsselstein en Zeist.</p> <p>Kantoren Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie.</p> <p>Plancapaciteit De ruimte voor toevoeging van kantoren binnen vastgestelde bestemmingsplannen, ontwerp bestemmingsplannen, structuurvisies en de ruimte voor toevoeging waarvoor gemeenten en/of marktpartijen voorbereidingen treffen, maar waarvoor nog geen formele RO-status bestaat.</p> <p>Restcapaciteit De ruimte voor toevoeging van kantoren binnen vastgestelde bestemmingsplannen, welke nog niet benut is.</p> <p>Sciencebedrijven Bedrijven en/of research & development-vestigingen op het gebied van, en in hoofdzaak gericht op, innovatie en research en kennisintensieve bedrijven: die voornamelijk arbeidsextensief zijn, en een duidelijke en aantoonbare relatie hebben met medische of kennisinstellingen in De Uithof in Utrecht en het Antonie van Leeuwenhoekterrein in De Bilt en waarvan output (producten en/of diensten) voor 50% of meer kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht.</p> <p>Science-instellingen Instellingen op het gebied van en in hoofdzaak gericht op innovatie en research en kennisintensieve instellingen: die voornamelijk arbeidsextensief zijn, en een duidelijke en aantoonbare relatie hebben met medische of kennisinstellingen in De Uithof in Utrecht en het Antonie van Leeuwenhoekterrein in De Bilt en waarvan output (producten en/of diensten) kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht.</p>	<p>Met het hanteren van de definitie van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) voor kantoren wordt aangesloten bij wat algemeen gebruikelijk is.</p> <p>De Regio Utrecht wordt voor deze overeenkomst gevormd door de BRU-gemeenten aangevuld met de gemeente Woerden.</p> <p>De definitie plancapaciteit is afkomstig uit het “Convenant aanpak leegstand kantoren”.</p>

b.	In hoofdstuk 7 is het per gemeente en per locatie te ontwikkelen kantorenprogramma opgenomen. Buiten dit programma worden geen nieuwe locaties ontwikkeld. Ook de omvang is bindend.	Het kantorenprogramma is gebaseerd op het kantorenprogramma uit het Uitvoeringscontract RSP 2005-2015. Omdat inmiddels duidelijk is geworden, o.a. op basis van het STEC-rapport, dat er sprake is van overprogrammering zijn er locaties geschrapt of hebben ze een in omvang kleiner programma gekregen. Dit heeft geleid tot het nu in hoofdstuk 7 aangegeven programma.
c.	Gemeenten gaan de afspraken uit hoofdstuk 7 binnen tien jaar (vanaf peildatum 1 januari 2014) via het RO-instrumentarium vastleggen of zoveel eerder als dat bestemmingsplannen herzien moeten worden op basis van de Wet Ruimtelijke Ordening.	De afspraken om het volume aan mogelijke kantoorontwikkelingen terug te dringen, zullen via het RO-instrumentarium worden vastgelegd. Daarbij kan het gaan om bestemmingsplannen, beheerverordening of eventueel een inpassingsplan.
d.	Gemeenten streven ernaar de restcapaciteit die op basis van deze overeenkomst niet meer is toegestaan, uit diverse bestemmingsplannen te schrappen binnen een periode van tien jaar.	Onderdeel van het terugdringen van plancapaciteit is het schrappen van restcapaciteiten uit bestaande bestemmingsplannen. De periode van tien jaar is afgeleid van de wettelijke plicht om bestemmingsplannen elke tien jaar te herzien.
e.	Gemeenten zullen transformatie van kantoorpanden en -locaties bevorderen. Bij het toekennen van nieuwe functies wordt maatwerk nagestreefd. Tevens wordt nagestreefd om bij een bestemmingswijziging de bestemming 'kantoren' te schrappen om te voorkomen dat zwevende plancapaciteit blijft bestaan.	Om het volume aan kantoren te reduceren streven gemeenten naar transformatie. Zij willen daarbij concrete projecten faciliteren. Maatwerk heeft de voorkeur boven het op voorhand toekennen van een brede functie in een bestemmingsplan
f.	Om de ambities op het gebied van transformatie onder meer richting marktpartijen duidelijk te maken, zal een regionale kaart met transformatiekansen worden gemaakt.	De gemeenten Nieuwegein en Utrecht hebben ieder voor hun grondgebied een kaart met transformatiekansen voor kantoorpanden. Deze zal verbreed worden naar de regio.
g.	Kleinschalige solitaire kantoorlocaties kleiner dan 1.500 m ² bvo, maken geen onderdeel uit van het overeengekomen totaalprogramma per gemeente (zie hoofdstuk 7). Gemeenten zullen ontwikkeling van dergelijke locaties wel aanmelden ten behoeve van de monitoring. Meerdere kleinschalige ontwikkelingen die in elkaars nabijheid worden gerealiseerd, zullen in samenhang worden gezien.	Kleinschalige ontwikkelingen worden gezien als van louter lokale betekenis. Dit is in overeenstemming met het provinciaal beleid. Kleinschalige ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de diversiteit van de leefomgeving. Er is ook nog steeds behoefte aan kleinschalige ontwikkelingen (zie o.m. STEC-rapport). Wel zullen gemeenten melding moeten doen om cumulatie van kleinschalige ontwikkelingen te voorkomen. Opknippen is niet de bedoeling, ook geen aaneenschakeling van solitaire gebouwen.
h.	Indien een bestaande kantoorvestiging wil uitbreiden voor eigen bedrijfsvoering, dan kan de betreffende gemeente besluiten om eenmalig uitbreiding met maximaal 1500m ² toe te staan. Gemeenten zullen hier terughoudend mee omgaan. Als voorwaarde geldt dat de locatie reeds de bestemming 'kantoor' heeft. Ten behoeve van de monitoring zullen gemeenten deze ontwikkelingen wel aanmelden.	Kleinschalige uitbreidingen van reeds gevestigde bedrijven blijft mogelijk. Gemeenten zullen hier echter terughoudend mee omgaan.

i.	Het herbouwen van gesloopte, verouderde kantoren op dezelfde locatie is enkel toegestaan wanneer het bestemmingsplan ook een kantoorfunctie aangeeft. In beginsel mag er geen sprake zijn van uitbreiding van het bvo, maar onder omstandigheden kan de gemeente instemmen met maximaal 1500m ² .	Gemeenten willen sloop/nieuwbouw mogelijk laten zijn, maar alleen op kantoorlocaties.
j.	Gemeenten spreken met betrekking tot bedrijfsgebonden kantoren af dat ontwikkeling van kantoorfuncties op bedrijventerreinen zo veel mogelijk wordt beperkt. De kantoorruimte mag niet worden afgesplitst en niet separaat gebruikt worden door een andere solitaire kantoorgebruiker. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt een maximum van 50% bedrijfsgebonden kantoren, waarbij dit percentage niet verhoogd kan worden door toepassing een afwijkingsbevoegdheid. Hierbij geldt een maximum van 2.000 m ² bvo bedrijfsgebonden kantoorfunctie per pand. Onder bijzondere omstandigheden kan hiervan worden afgeweken tot een maximum van 4000 m ² . De noodzaak van een dergelijke afwijking dient te worden aangetoond. Ook bij herziening van bestemmingsplannen zullen gemeenten deze normen opnemen, tenzij de onmogelijkheid daarvan wordt aangetoond. Daarnaast zullen gemeenten zich terughoudend opstellen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid in bestaande bestemmingsplannen indien die een hoger percentage kantoorfuncties toestaan.	Dit is een voortzetting van de bestaande afspraak in het Uitvoeringscontract RSP.
k.	Een nieuw te bouwen gemeentehuis of stadskantoor, dat door zijn functie en/of ligging niet onder het commercieel vastgoed kan worden gerekend, maakt geen onderdeel uit van het maximaal te realiseren kantoorprogramma.	Dit is een voortzetting van de bestaande afspraak in het Uitvoeringscontract RSP. De afspraak is in overeenstemming met de provinciale verordening (PRV).
l.	Het programma voor Sciencebedrijven en Science-instellingen in de Uithof in Utrecht en het Antonie van Leeuwenhoekterrein in de De Bilt maakt geen deel uit van het maximaal te realiseren kantorenprogramma in de regio. Op deze bestemming is de vestiging van kantoorhoudende organisaties die niet voldoen aan de definitie "sciencebedrijven" en "science-instellingen" niet toegestaan.	Het gaat hier om voortzetting van een bestaande afspraak uit het Uitvoeringscontract RSP: op het gebied van Utrecht Science Park kunnen alleen onderzoeksinstellingen gevestigd worden. Overigens zullen ook kantoorontwikkelingen op het terrein van de Universiteit Nijenrode die gelieerd zijn aan de universiteit niet tot het kantorenprogramma gerekend worden.
m.	Gemeenten hanteren bij uitgifte van kavels voor nieuwe kantoorgebouwen de eis dat voor minimaal 75% bekend is wie de eindgebruiker is van het gebouw. Dit wordt vastgelegd voor een periode van vijf jaar in een uitgiftecontract. Bij grootschalige, multifunctionele ontwikkelingen in centrumgebieden geldt de voorverhuureis in beginsel ook, in bijzondere gevallen kan vrijstelling worden verleend.	Om te voorkomen dat er voor leegstand wordt gebouwd, geldt de zogenaamde voorverhuureis. Bij grootschalige, multifunctionele ontwikkelingen gaat het om gebouwen groter dan 10.000 m ² bvo, die onderdeel zijn van een complexe centrumgebied-ontwikkeling en waarin naast kantoren ook woningen, winkels of andere functies zijn ondergebracht.
n.	Gemeenten zullen elkaar actief informeren over toepassing van artikelen g, h, i, j, m en o.	Gemeenten zullen elkaar informeren als zij een afwijking van de in deze overeenkomst gemaakte afspraken gaan toestaan. Omdat voor een

		afwijking gebruik gemaakt zal worden van een ruimtelijke ordeningsprocedure (wijziging bestemmingsplan, omgevingsvergunning e.d.), hebben de gemeenten de mogelijkheid om als belanghebbende een zienswijze kenbaar te maken en vervolgens zo nodig bezwaar in te dienen.
o.	Indien een gemeente aanvullend een locatie of programma wil ontwikkelen, dan kan dat alleen als elders in de U10-regio een gelijkwaardig programma (segment ed) geschript wordt en na toestemming van alle andere gemeenten.	Om het kantorenaanbod niet onnodig te laten toenemen, maar toch enige flexibiliteit te houden, bestaat de mogelijkheid tot uitruil tussen gemeenten.
p.	Met ingang van 2016 zal met een frequentie van eenmaal per twee jaar een monitor uitgebracht worden. Indien dat naar aanleiding van de monitor wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, zal in onderling overleg een actualisatie van deze overeenkomst worden uitgevoerd.	Met monitoring worden twee doelen nagestreefd: voortgangsbewaking en trendwatching.

7. Kantorenprogramma

In dit hoofdstuk is per gemeente (in volgorde van kantoorvolume) aangegeven welk nieuw kantorenprogramma is toegestaan. De gemeenten die niet in dit overzicht voorkomen (De Bilt, Bunnik, IJsselstein en Vianen) hebben geen programma voor nieuwe kantoorontwikkeling.

De indeling in de locatietypes is gebaseerd op het STEC-rapport. Onder 'programma' wordt verstaan het maximaal toe te voegen kantorenprogramma in de periode 1/1/2014 en 1/1/2030.

Utrecht

Zoals de gemeente dat ook in de Utrechtse Kantorenstrategie 2012/2013 heeft vastgelegd, gaat het programma in meters niet boven het STEC advies uit. Het resterende programma is verder in de tijd gezet, na 2030. De geplande toevoeging is op jaarbasis minder dan 1% van de bestaande kantorenvoorraad in de stad en nodig om de concurrentiepositie als een van de sterkste kantorensteden van Nederland te handhaven.

locatie	locatietype	Programma tot 1/1/2030	toelichting
Centrum Stationsgebied	Centrum Stationsgebied	250.000	Utrecht Centrum is onomstreden als kansrijke locatie. Er wordt er dan ook voor gekozen het programma van Stationsgebied in stand te houden (250.000m ²). Het betreft hier het netto saldo van sloop en nieuwbouw.
Papendorp	snelweglocatie	100.000	LRC en omgeving betreft de zone langs de rijksweg A2. De locaties Papendorp en Leidsche Rijn-Centrum hebben een zelfde milieu. Prioriteit ligt (in afwijking van het STEC-advies) bij LR-C. Het afmaken van de locatie Papendorp wordt daarmee in een lager tempo ingezet.
Leidsche Rijn C en omgeving	snelweglocatie	160.000	
<i>Totaal</i>		<i>510.000</i>	

Nieuwegein

De gemeente Nieuwegein heeft er in haar Visie kantorenlocaties Nieuwegein (2011) al voor gekozen om nog maar op één locatie nieuwbouw toe te staan: de Binnenstad. Op alle andere locaties is transformatie naar andere functies (niet zijnde detailhandel) toegestaan.

locatie	locatietype	Programma tot 1/1/2030	toelichting
Binnenstad	centrum/stationsgebied	70.000	Het bestemmingsplan Binnenstad Nieuwegein (uit 2007) geeft het planologisch recht tot een maximale eindvoorraad van 190.000 m ² kantoren. Dit is exclusief de meters van het stadshuis. Nieuwegein brengt dit terug tot een maximale eindvoorraad van 120.000 m ² (excl stadshuis). De huidige voorraad kantoren bedraagt 56.640m ² (bron: professor BAK, 2013) Dit zou betekenen dat er nog 63.360 m ² nieuwbouw kan plaatsen. De STEC groep berekende dat er 2030 behoefte was aan 70.000 m ² nieuwbouw in de Nieuwegeinse Binnenstad. Met andere woorden: daarmee blijft Nieuwegein binnen de

			marges van het STEC onderzoek.
Merwestein	kantoren in de woonwijk	6.519	Deze locaties zijn in private handen. Het geldende bestemmingsplan laat kantoren toe. De gemeente spant zich op dit moment in om de genoemde locaties door private partijen in te laten vullen met woningbouw. Zo maakt de locatie Parklaan onderdeel van een bredere gebiedsvisie Rijnhuizen i.o..
Parklaan/Overige fasen	kantoren op bedrijventerrein	27.000	
<i>Totaal</i>		<i>103.519</i>	

Houten

De gemeente Houten wil kunnen inspelen op de Houtense markt. Daarom wordt wel het maximaal te realiseren programma vastgelegd, maar wordt dit nog niet aan een locatie gekoppeld.

locatie	locatietype	Programma tot 1/1/2030	toelichting
Koppeling	kantoren in woonwijk	30.000	Er wordt voor gekozen om in Houten het aantal te realiseren m2 te beperken tot 30.000 m2. De keuze op welke locatie dit programma gerealiseerd wordt, is nog niet gemaakt. De gemeente wil kunnen reageren op de Houtense markt. Alle drie de locaties worden in het STEC-rapport als goed/kansrijk beoordeeld. De locaties Koppeling/Loerik VI zijn direct beschikbaar (i.t.t. de centrumlocatie). Vanuit regio standpunt is er behoefte aan aanbod in alle typering, waarbij Koppeling/Loerik VI het segment kantoren in woonwijk aanbied. Vanwege de goede bereikbaarheid voor zowel auto als openbaar vervoer (mede door de geringe afstand tot twee stations) wordt deze locatie als kansrijk geacht.
Loerik VI	kantoren in woonwijk		
Stationsgebied	centrum/stationsgebied		
<i>Totaal</i>		<i>30.000</i>	

Stichtse Vecht

Omdat het aanbod in Stichtse Vecht zoveel hoger is als de behoefte wordt hier het STEC-advies gevolgd en is de ontwikkelcapaciteit terug gebracht naar 16.800 m2.

locatie	locatietype	Programma tot 1/1/2030	toelichting
Kantorenpark A2 (Kwadrant)	snelweg	0	
De Breukelerwaard	snelweg/OV-knooppunt	16.800	Breukelerwaard is een OV knooppuntlocatie met directe ligging langs de snelweg en wordt daarom door STEC als kansrijk aangemerkt.
<i>Totaal</i>		<i>16.800</i>	

Woerden

In het verleden waren er plannen om de locatie Snellerpoort te ontwikkelen tot een kantorenlocatie. Een aantal jaren terug heeft de gemeente Woerden het areaal aan restcapaciteit drastisch gereduceerd.

locatie	locatietype	Programma tot 1/1/2030	toelichting
Snellerpoort	OV-knooppunt	35.000	De oorspronkelijk op locatie Snellerpoort bij het NS station geprojecteerde 200.000 m2 kantoren werd teruggebracht tot 60.000 m2. Momenteel is er nog circa 35.000 m2 (51.000 m2 bvo) ontwikkelcapaciteit. Deze ontwikkelcapaciteit is privaat eigendom. Gezien recente ontwikkelingen in de markt en de daarmee gerelateerde nieuwe kansen voor ontwikkeling van deze resterende kavel blijft circa 35.000 m2 (51.000 m2 bvo) ontwikkelcapaciteit in Woerden voorlopig gehandhaafd. De locatie Snellerpoort wordt wel als aandachtsgebied voor de middellange termijn opgenomen.
<i>Totaal</i>		<i>35.000</i>	

Naast het terugdraaien van de plannen voor nieuwe kantoorontwikkelingen heeft de gemeente ook recentelijk nog acties ondernomen tot inkrimping van de bestaande voorraad. Zo zijn onlangs de bestemmingsplannen geflexibiliseerd, waardoor het veel eenvoudiger wordt om leegstaande kantoren in te vullen met andere functies. De bestaande locatie Middelland (en Snellerpoort) heeft een goede ontsluiting per openbaar vervoer en per weg (A12). De economische waarde van Middelland Noord is bovengemiddeld en Middelland-Zuid gemiddeld irt de regio Utrecht. Inzet op multifunctionele lokaties hier en in het direct aanliggende Snellerpoort versterken de huidige aantrekkelijkheid van Woerden als regionaal centrum.).

Daarnaast loopt in Woerden de discussie over herhuisvesting van het stadhuis. Bij een eventuele herhuisvesting van het stadhuis zal de huidige locatie in Middelland-Noord worden geschrapt uit de kantorenvorraad. Daarmee komt er voor zover financieel haalbaar 12.000 m2 kantoren te vervallen.

Ook is in kader van regionale samenwerking met gemeente IJsselstein en andere gemeenten de intentie uitgesproken dat er geen kantoren meer gebouwd worden tot leegstand in Woerden op frictieniveau is gekomen.

De leegstand in Woerden is de afgelopen jaren sterk afgenomen, tegen de crisis in.

Zeist

locatie	locatietype	Programma tot 1/1/2030	toelichting
Station Driebergen-Zeist	ov-knooppuntlocatie	30.000	Op de OV-knooppuntlocatie Station Driebergen-Zeist zal maximaal 30.000 m2 kantoor ontwikkeld worden. Dit is conform het STEC-advies. Deze maximaal te ontwikkelen kantoorruimte heeft betrekking op het grondgebied van de gemeente Zeist en Utrechtse Heuvelrug.
<i>Totaal</i>		<i>30.000</i>	

8. Regionale organisatie

Om de afspraken uit deze overeenkomst te bewaken en na te leven is een goede regionale organisatie nodig. De gemeenten in de regio Utrecht kennen een lange traditie van regionale samenwerking. Op dit moment oriënteren gemeenten zich op nieuwe vormen van regionale samenwerking onder de noemer U10. De ondersteuning van deze overeenkomst zal daarin worden bekeken.

Vooralsnog wordt gekozen voor voortzetting van het bestuurlijke portefeuillehoudersoverleg Economische Zaken (wellicht in de toekomst onder de naam 'bestuurstafel'). Dit overleg komt circa vier keer per jaar bijeen. Het portefeuillehoudersoverleg Economische Zaken wordt ambtelijk voorbereid door het contactpersonenoverleg Economische Zaken. Deze beide overleggen hebben voldoende frequentie en mandaat om in de uitvoering en naleving van deze Regionale Overeenkomst Kantoren te kunnen voorzien.

9. Ondertekening

1. De gemeente Bunnik, vertegenwoordigd door J.J. Eijbersen, wethouder, daartoe op grond van artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet, gemachtigd door de Burgemeester en handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2014;
2. De gemeente De Bilt, vertegenwoordigd door J.L. van Hulst-Mazirel, wethouder, daartoe op grond van artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet, gemachtigd door de Burgemeester en handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2014;
3. De gemeente Houten, vertegenwoordigd door H.J.C. Geerdes, wethouder, daartoe op grond van artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet, gemachtigd door de Burgemeester en handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2014;
4. De gemeente IJsselstein, vertegenwoordigd door H.C.V. Veldhuijsen, wethouder, daartoe op grond van artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet, gemachtigd door de Burgemeester en handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2014;
5. De gemeente Nieuwegein, vertegenwoordigd door mr. J.A.N. Gadella, wethouder, daartoe op grond van artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet, gemachtigd door de Burgemeester en handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2014;
6. De gemeente Stichtse Vecht, vertegenwoordigd door P.F. de Groene, wethouder, daartoe op grond van artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet, gemachtigd door de Burgemeester en handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2014;
7. De gemeente Utrecht, vertegenwoordigd door ir. J. Kreijkamp, wethouder, daartoe op grond van artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet, gemachtigd door de Burgemeester en handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2014;
8. De gemeente Vianen vertegenwoordigd door I. Ponsen, teamcoördinator, daartoe op grond van artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet, gemachtigd door de Burgemeester en handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2014;
9. De gemeente Woerden, vertegenwoordigd door drs. J.I.M. Duindam, wethouder, daartoe op grond van artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet, gemachtigd door de Burgemeester en handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2014;
10. De gemeente Zeist, vertegenwoordigd door M. Fluitman, wethouder, daartoe op grond van artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet, gemachtigd door de Burgemeester en handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2014;

