

RAADSINFORMATIEBRIEF

16R.00676



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 11 oktober 2016

Portefuillehouder(s) : wethouder de Weger

Portefuille(s) : Ruimtelijke ordening

Contactpersoon : E. ten Westenend

Tel.nr. : 8455

E-mailadres : westenend.e@woerden.nl

16R.00676



Onderwerp:

Vooroverlegreactie provinciaal inpassingsplan Kantoren en deelname aan hoorzitting

Kennisnemen van:

De gemeentelijke reactie en de gezamenlijke reactie van de U10-gemeenten op het voorontwerp inpassingsplan Kantoren van de provincie Utrecht.

Inleiding:

Provinciaal beleid Kantoren:

Provinciale Staten van de provincie Utrecht heeft op 1 februari jl. de Thematisch Structuurvisie Kantoren 2016-2027 vastgesteld. Doel van dit provinciale beleid is om de nog niet benutte kantorenvorraad, zoals vastgelegd in gemeentelijke bestemmingsplannen en beheersverordeningen, zoveel mogelijk weg te bestemmen in de gehele provincie Utrecht. De uitvoering van dit beleid vindt plaats via het inpassingsplan Kantoren. Het inpassingsplan is vergelijkbaar met een bestemmingsplan. De provincie stelt één inpassingsplan op voor de gehele provincie Utrecht.

Het voorontwerp van het provinciaal inpassingsplan Kantoren heeft ter inzage gelegen van 1 september tot en met 12 oktober 2016. De gemeente Woerden is in de gelegenheid gesteld om een reactie in te dienen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro.

In december 2016 heeft de provincie Utrecht hoorzittingen gepland. De gemeenteraad van Woerden is uitgenodigd om dan een mondelinge toelichting te geven op de gemeentelijke reactie.

Gevolgen inpassingsplan Kantoren:

Het voorgenomen inpassingsplan brengt diverse gevolgen met zich mee. Voor de gemeente Woerden is dat met name de grote reductie van de oppervlakte aan te realiseren kantoren in het gebied Snellerpoort. De bouw van zelfstandige kantoren wordt tot aan 2027 uitgesloten tot de door de provincie geraamde resterende behoefte van 3000 m2 bvo. (Ter illustratie: het huidige ontwerp voor de renovatie van het nieuwe stadhuis gaat uit van meer m2 bvo.)

De provincie baseert zich op een behoeferaming van de Stec groep uit 2015. De Stec-groep heeft echter in 2012 nog een behoeferaming van 15.000 m2 voor Snellerpoort aangegeven.

De huidige ontwikkelcapaciteit in Snellerpoort is 51.000 m2 bvo. Dit is ook het aantal m2 dat in de Regionale overeenkomst kantoren 2014-2030 is opgenomen. Deze overeenkomst is opgesteld door de tien samenwerkende gemeenten (U10). De te realiseren oppervlakte aan kantoren wordt dus fors teruggebracht.

Reactie op het inpassingsplan Kantoren:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woerden heeft op 12 oktober 2016 een vooroverlegreactie ingediend op het voorontwerp inpassingsplan. De gemeentelijke reactie heeft betrekking op onderdelen die specifiek voor de gemeente van belang zijn. Daarnaast hebben de tien gemeenten van het samenwerkingsverband U10 een gezamenlijke reactie ingediend. De gemeente Woerden is mede indiener van deze gezamenlijke reactie, die met name betrekking heeft op bovenlokale onderwerpen.

Er is nog geen sprake van een formele reactie, maar door het indienen van een overlegreactie kan de provincie wel al zo veel mogelijk de bevindingen van de gemeente Woerden meenemen bij het opstellen van het ontwerp inpassingsplan.

In de overlegreactie zijn per aspect de bevindingen kort aangegeven. De start van de formele procedure is gepland vanaf augustus 2017. Dan zal het ontwerp inpassingsplan ter inzage worden gelegd en heeft de gemeente de gelegenheid om een formele zienswijze in te dienen. In deze zienswijze kan dieper op de onderwerpen ingegaan worden, eventueel nader onderbouwd met onderzoeken.

In de gemeentelijke reactie (zie bijlage) wordt onder meer aangegeven dat het terugbrengen tot 3000 m² bvo een te grote reductie is en dat wordt betwijfeld of de behoefte in een periode met weer aantrekkende economie lager kan zijn dan in de crisisperiode. Ook komen in de reactie de mogelijke juridische consequenties aan de orde en de mogelijke contractschade van private partijen.

De reactie van de U10 (zie bijlage) gaat in op de zwaarte van het instrument inpassingsplan en op de problemen die kunnen ontstaan door de voorbereidingsbescherming en de daarmee samenhangende aanhoudingsplicht voor alle planologische en vergunningplichtige activiteiten. Daarnaast gaat de gezamenlijke reactie in op de planschade die kan ontstaan indien de locaties een alternatieve bestemming krijgen volgend op het inpassingsplan.

Kernboodschap:

Het door de provincie ingezette beleid om de kantorenvoorraad te reduceren, brengt diverse vragen en gevolgen met zich mee op diverse beleidsvlakken. De gemeente Woerden en de U10-gemeenten hebben daarom hun reactie op het provinciale inpassingsplan Kantoren aan de provincie laten weten.

In december 2016 wordt de gemeente Woerden in de gelegenheid gesteld om haar reactie mondeling nader toe te lichten op een door de provincie georganiseerde hoorzitting.

Het inpassingsplan Kantoren en de daarmee samenhangende aanhoudingsplicht, hebben met name gevolgen voor de geplande ontwikkelingen in Snellerpoort.

Snellerpoort is nog de enige locatie binnen de gemeente Woerden waar nieuwbouw van kantoren planologisch mogelijk is. Door het inpassingsplan wordt de oppervlakte aan te realiseren kantoren in Snellerpoort tot aan 2027 teruggebracht van 51.000 m² bvo naar 3000 m² bvo.

Voor een gezond kantorenbestand en vestigingsklimaat is er naast de transformatie en herbesteding van bestaande kantoorpanden, een blijvende behoefte aan een reëel aanbod aan nieuwe kantoren.

Vervolg:

December 2016: deelname aan hoorzitting

In december 2016 heeft de provincie in de avond een hoorzitting gepland (conform artikel 3.26 eerste lid Wet ruimtelijke ordening). De gemeenteraad wordt uitgenodigd om een mondelinge reactie te geven op het voorontwerp inpassingsplan. Deze reactie wordt door de provincie meegenomen bij het opstellen van het ontwerp inpassingsplan.

Augustus-oktober 2017: zienswijze indienen

Het ontwerp inpassingsplan zal volgens de planning van de provincie vanaf augustus 2017 zes weken ter inzage liggen. Dit is de formele start van de procedure. Voor de gemeente is het de tweede mogelijkheid om te reageren door het indienen van een zienswijze. Het college is bevoegd om namens de raad een zienswijze in te dienen. Voorafgaand aan deze zienswijzeperiode, heeft de gemeente de tijd om haar bezwaren ten aanzien van het inpassingsplan inhoudelijk (nader) te motiveren en indien nodig door deskundigenonderzoek te laten onderbouwen. Afstemming met de regio (U10-gemeenten) maakt zo'n onderbouwing sterker.

Winter 2017/2018: beroep indienen

Binnen 12 weken na afloop van de ter inzage periode van het ontwerp inpassingsplan, zal het inpassingsplan worden vastgesteld door Provinciale Staten. Dat is naar verwachting eind 2017. Het vastgestelde plan komt 6 weken ter inzage. Hiertegen kan door de gemeente beroep bij de Raad van State worden ingesteld, mits eerder ook een zienswijze is ingediend.

Bijlagen:

- Vooroverlegreactie gemeente Woerden inpassingsplan Kantoren (nr. 16U.22597)
 - Reactie U10 inpassingsplan Kantoren (nr. 16i.05299)
-

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA



De burgemeester

V.J.H. Molkenboer



16U.22597



gemeente
WOERDEN

Provinciale Staten van Utrecht
t.a.v. dhr. R.J. Poort
Postbus 80300
3508 TH UTRECHT

Blekerijlaan 14
3447 GR Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden

Telefoon 14 0348
Fax (0348) 42 4108
stadhuis@woerden.nl
www.woerden.nl

BTW-nummer
NL0017.21.860.B.02
KvK-nummer
50177214
IBAN-nummer
NL41BNGH0285009672

Onderwerp: Vooroverlegreactie inpassingsplan Kantoren

Uw Kenmerk:

Uw brief van: 25 augustus 2016
geregistreerd onder nr.: 819A5CF4

Datum 12 oktober 2016

Ons Kenmerk 2 2 5 9 7

Doorkiesnummer/Behandeld:

Verz. 12 OKT. 2016

8455 / E. ten Westenend

Geachte statenleden,

Het voorontwerp van het provinciaal inpassingsplan Kantoren ligt ter inzage van 1 september tot en met 12 oktober 2016. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woerden maakt graag gebruik van de mogelijkheid tot het indienen van een reactie in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro.

Gezamenlijke reactie U10-gemeenten

De tien gemeenten van het samenwerkingsverband U10, hebben gezamenlijk een reactie ingediend op het voorontwerp inpassingsplan Kantoren. De gemeente Woerden is mede indiener van deze reactie. De inhoud van deze reactie dient hier als volledig herhaald en ingelast te worden beschouwd. Daarnaast wil de gemeente Woerden een reactie indienen op onderdelen die specifiek voor de gemeente van belang zijn.

Algemeen

De gemeente Woerden staat samen met de regiogemeenten achter het gemeenschappelijke doel tot het beter in balans krijgen van de kantorenmarkt.

In het verleden heeft de gemeente Woerden al stappen ondernomen door de nieuwbouwmogelijkheden voor kantoren op de locatie Snellerpoort sterk te reduceren. Samen met de provincie werkt de gemeente momenteel aan de herstructurering van Middelland en de gemeente stimuleert transformatie van kantoorpanden, waardoor ook de bestaande voorraad wordt verminderd. De tien samenwerkende gemeenten (U10) hebben dit onderwerp gezamenlijk opgepakt en de Regionale overeenkomst kantoren 2014-2030 opgesteld.

Uit het bovenstaande kan afgeleid worden dat de gemeente Woerden een voorstander is van het kantorenbeleid van de provincie. Het inpassingsplan Kantoren geeft ons echter met betrekking tot een aantal aspecten wel aanleiding tot het stellen van vragen en het geven van een reactie.

Op alle leveringen en
overeenkomsten zijn onze
algemeen inkoopvoor-
waarden van toepassing
(www.woerden.nl)

Juridische regeling

Het inpassingsplan houdt voor de gemeente Woerden in dat het aantal te bouwen vierkante meters aan kantoorruimte in Snellerpoort drastisch wordt verminderd (van 51.000 m² bvo in de huidige situatie naar 3000 m² bvo na inwerkingtreding van het inpassingsplan). Voor het overige blijven de bepalingen van het onderliggende bestemmingsplan en de onderliggende beheersverordening van kracht. Deze onderliggende plannen zijn echter gebaseerd op een ruimtelijke invulling met verschillende functies die een samenhang met elkaar hebben. We vragen ons af of dit bestaande evenwicht wordt verstoord door het aantal mogelijke vierkante meters van één van die mogelijke bestemmingen voor het grootste deel te schrappen en of daarmee nog sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast vragen we ons af wat de juridische consequenties zijn bij het ontstaan van 'witte vlekken' (die kunnen ontstaan wanneer de 3000 m² overgebleven m² bvo al op een locatie binnen het plangebied van het inpassingsplan in zijn geheel is benut en een andere bestemming op een andere locatie binnen het plangebied niet mogelijk of wenselijk is).

Sterke reductie nieuw kantoorvolume

Zoals hierboven vermeld blijft na de vaststelling van het inpassingsplan in Woerden maximaal 3000 m² bvo aan nieuwe kantoorruimte over en dan alleen nog op de locatie Snellerpoort. Dit geldt in ieder geval gedurende de planperiode (tot aan 2027).

Woerden zet grote vraagtekens bij de door de provincie bij het inpassingsplan gehanteerde onderbouwing van de vraagraming kantoorruimte (Rapport Stec Groep "Vraagraming Provincie Utrecht t/m 2027: Kantoorruimte", december 2015). Stec gaf in 2012 -in de crisistijd- nog een vraagraming van 15.000m² bvo aan en in 2015 -met weer een aantrekkende economie- is de behoefte gedaald naar 3.000 m² bvo. Het komt ons als opmerkelijk over dat de behoefte in de crisistijd hoger is dan de behoefte raming in een periode met weer aantrekkende economie. Tevens bevreemd het ons dat deze behoefte raming voor zo'n lange periode wordt vastgelegd (tot 2027). Daarnaast is de reductie van het aantal m² aan nieuwe kantoren voor Woerden in vergelijking met andere gemeenten relatief groot.

Blijvende behoefte aan nieuwe kantoorpanden

De gemeente Woerden is van mening dat voor een vitaal kantorenbestand ook aanbod van nieuwe kantoren nodig is. Vanwege het verschil in kwaliteit en uitstraling tussen nieuwe kantoorpanden en (gerenoveerde) bestaande kantoorpanden en vanwege de kosten voor renovatie, bestaat vanuit de markt een behoefte aan nieuwe kantoorpanden.

De gemeente Woerden zet zich in om de bestaande kantoorpanden zoveel mogelijk te transformeren en is zowel op locatie Middelland Noord als op de locatie Snellerpoort met grondeigenaren en/of ontwikkelaars in overleg over alternatieve bestemmingen. Voor de overgebleven vraag naar kantoorruimte is behoefte aan een reële oppervlakte voor nieuwe kantoorpanden.

Daarnaast is sinds 2015 vanwege de weer aantrekkende economie, de vraag om (nieuwbouw) kantoorruimte aan het toenemen. De locatie Snellerpoort, naast het station, is een uiterst geschikte locatie voor kantoren. De (schuif)ruimte voor bedrijven en kantoren is schaars in Woerden, maar voor de werkgelegenheid van groot belang. Graag werken we samen met de provincie aan de doelstelling om zowel van Middelland (Noord) als Snellerpoort een toekomstig duurzaam woon-werkgebied te maken. Als een gemeentelijke inspanning leidt tot een vermindering van het kantooroppervlak, gaan wij ervan uit dat wij dit kunnen compenseren, zodat de gemeente meer ruimte krijgt dan de 3.000 m² bvo die nu tot 2027 wordt toegezegd.

Planschade

Het schrappen van vierkante meters aan kantoor heeft invloed op de planologische mogelijkheden voor de gronden en daarmee op de waarde van de gronden. In de Thematische Structuurvisie Kantoren geeft u aan dat een termijn van anderhalf jaar als voldoende wordt geacht om passieve risicoaanvaarding te kunnen aannemen. We betwijfelen of 1,5 jaar als voldoende periode beschouwd kan worden om nog een gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. In de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (PAK) uit 2014 wordt bijvoorbeeld nog gesproken van een termijn van drie jaar.

Mogelijk contractschade private partijen

Doordat de gronden in veel mindere mate benut kunnen worden voor kantoorruimte, is er kans dat lopende contractuele verplichtingen niet meer kunnen worden nagekomen. Het kan tevens invloed

hebben op lopende onderhandelingen over koop/verkoop van gronden. Deze partijen kunnen daarvoor de gemeente verantwoordelijk gaan houden.

Conclusie

De gemeente Woerden wil zich blijven inzetten om de oppervlakte aan nieuwe kantoren te reduceren en om de kantorenmarkt beter in balans te krijgen. Voor de overgebleven vraag naar kantoorruimte is behoefte aan een reële oppervlakte aan mogelijke nieuwe kantoren. De door de provincie geraamde 3000 m2 bvo aan overgebleven oppervlakte aan nieuwe kantoren is te weinig om een voldoende gevarieerd vestigingsklimaat in Woerden te kunnen verkrijgen en een dergelijk grote reducering van kantoorvolumes is door de tijd achterhaald.

Wij verzoeken u om bij het opstellen van het ontwerp inpassingplan Kantoren rekening te houden met bovenstaande punten en het plan op deze punten aan te passen en/of te verduidelijken.


Indien u vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met mevrouw E. ten Westenend, team Ruimtelijke Plannen (0348-428455, westenend.e@woerden.nl). Ook zijn wij bereid om onze reactie mondeling toe te lichten.


Met vriendelijke groet,

Het college van Burgemeester en wethouders

De secretaris

De Burgemeester


Drs. M.H.J. van Kruisbergen


V.J.H. Molkenboer

2: 592 727
3: 595 336

WJD.

MINUUT	COLL
BESCH	Copy t.b.v.:
Afschr. t.b.v.:	



Provinciale Staten van Utrecht
t.a.v. dhr. R.J. Poort
Postbus 80300
3508 TH UTRECHT

Nieuwegein/IJsselstein, 30 september 2016

Betreft: reactie voorontwerp inpassingsplan kantoren

Geachte heer Poort,

Graag maken we hierbij namens het samenwerkingsverband U10 onze inspraakreactie bekend op het voorontwerp inpassingsplan kantoren, dat van 1 september 2016 tot en met 12 oktober 2016 ter inzage ligt. We merken hierbij op dat deze reactie zich beperkt tot algemene aandachtspunten die gelden voor alle U10-gemeenten. Locatie specifieke aandachtspunten worden onder de aandacht gebracht via inspraakreacties van individuele gemeenten.

Algemeen

Allereerst willen we onze waardering uitspreken voor het feit dat de provincie zich beleidsmatig inspant om de leegstand van kantoren in regio Utrecht terug te dringen. De U10 erkent de ernst en omvang van het probleem en de gevolgen ervan voor de aantrekkelijkheid van onze regio als vestigingsplaats. Dat neemt echter niet weg dat er met het voorliggende inpassingsplan wordt geïnterfereerd op de bevoegdheden van de gemeenteraden en de gevolgen ingrijpend kunnen zijn. Uiteindelijk streven we een gezamenlijk doel na; vanuit de U10 bereiken we dit liever door een bestuurlijke samenwerking die gebaseerd is op wederzijds vertrouwen dan op basis van planologisch-juridische "dwangmiddelen". We vragen ons dan ook af of een inpassingsplan het geëigende instrument is om de kantorenmarkt in regio Utrecht beter in balans te krijgen. De afgelopen jaren is een groot deel van het met het inpassingsplan gewenste effect al bereikt. Voor de meeste locaties die hierin zijn beschreven werken de betrokken gemeenten inmiddels in overleg met grondeigenaren en/of ontwikkelaars aan alternatieve bestemmingen.

Vorbereidingsbescherming

Vanaf het moment dat het ontwerp inpassingsplan kantoren ter inzage wordt gelegd treedt de voorbereidingsbescherming en de daarmee samenhangende aanhoudingsplicht in werking. Wij voorzien hierdoor grote problemen. In diverse U10-gemeenten worden, ter vervanging van de huidige kantorenbestemming, plannen voorbereid die in lijn zijn met de thematische structuurvisie kantoren en het provinciaal inpassingsplan. In sommige gevallen is het door omstandigheden niet haalbaar om het betreffende ontwerpbestemmingsplan vóór de zomer van 2017 vast te stellen. Als gevolg van de voorbereidingsbescherming, die na de zomer van 2017 van kracht wordt, kunnen de gemeenten gedurende een periode van ten minste 30 weken (tot misschien wel meer dan een jaar) geen bestemmingsplan vaststellen. Daarmee lopen deze plannen, bestemmingsplanactualisaties of

bestemmingswijzigingen, dus een forse vertraging op van. De systematiek van het inpassingsplan werpt onbedoeld een enorme belemmering op en werkt zelfs averechts. We willen u daarom met klem verzoeken te bekijken welke mogelijkheden er zijn om de voorbereidingsbescherming voor deze plannen buiten werking te stellen.

Planschade

Tot slot blijft het onderwerp planschade voor ons een punt van aandacht. We doelen daarbij niet op de planschade die het directe gevolg is van het inpassingsplan zelf; die volgt immers uit een besluit van Provinciale Staten en is dus voor rekening en risico van de provincie. Er kan echter ook sprake zijn van planschade als gevolg van de alternatieve bestemming volgend op de TSK door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Procedureel komt die volledig voor rekening van de gemeente, terwijl er naar onze mening zijn minst sprake van een gedeelde verantwoordelijkheid tussen provincie en gemeente. We hebben hier in eerdere correspondentie richting Gedeputeerde Staten al op gewezen, maar moeten helaas constateren dat de provincie tot op heden geen nadere analyse op heeft uitgevoerd. We verzoek u dit alsnog op te pakken.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en blijven graag op de hoogte van de voortgang op dit dossier.

Hoogachtend,

namens de U10-gemeenten,



Johar Gadella
Wethouder Nieuwegein



Huib Veldhuijsen
Wethouder IJsselstein