

Aan Provinciale Staten
Statencommissie Ruimte, Groen en Water

DATUM 22 augustus 2017
ONS NUMMER 81BD435C
NUMMER PS 2017RGW89
BIJLAGE

REFERENTIE J.G. Kentie
DOORKIESNUMMER 030 2582743
E-MAILADRES Hans.Kentie@provincie-utrecht.nl
PORTEFEUILLEHOUDER Maasdam - Hoevers

Onderwerp Statenbrief: Planning Inpassingsplan Kantoren

Voorgestelde behandeling: ter informatie

Geachte dames en heren,

Inleiding

Aanleiding

Recent is gebleken dat de op 19 januari 2017 in werking getreden PRV 2013 (Herijking 2016, verder te noemen PRV) niet in overstemming is met de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027 (TSK). Dit heeft gevolgen voor de besluitvormingsprocedure van het inpassingsplan Kantoren, dat uitvoering geeft aan de TSK.

In de TSK is aangekondigd dat bestaande, ongebruikte bouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren kunnen worden benut gedurende een periode van anderhalf jaar, waarna reductie van deze bouwmogelijkheden zal plaatsvinden door middel van een inpassingsplan (PIP). Het gaat hierbij zowel om directe als indirecte bouwmogelijkheden. In het eerste geval kunnen op basis van het bestemmingsplan rechtstreeks omgevingsvergunningen bouwen worden verleend. In het tweede geval kunnen deze vergunningen pas worden verleend na een nader besluit van burgemeester en wethouders, dat betrekking heeft op een wijziging, uitwerking of binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan waarin die bevoegdheden zijn opgenomen. De periode van anderhalf jaar eindigt op het moment van tervisielegging van het ontwerp-inpassingsplan Kantoren dat in reductie van planologische overcapaciteit voorziet. Vanaf dat moment kunnen – gelet op het bepaalde in artikel 3.3, eerste lid, onder b, van de Wabo – geen omgevingsvergunningen voor de bouw van zelfstandige kantoren meer worden verleend (de zogeheten aanhoudingsplicht), voor zover zij in strijd zijn met het inpassingsplan. De termijn van anderhalf jaar betreft de voorzienbaarheidstermijn en is in het leven geroepen om het risico op te honoreren toekomstige planschadeclaims zoveel mogelijk uit te sluiten. De TSK is op 12 februari 2016 in werking getreden. Gerekend vanaf die datum loopt de aangekondigde voorzienbaarheidstermijn tot 12 augustus 2017, waarna het inpassingsplan Kantoren ter inzage zou worden gelegd.

Recent is echter gebleken dat de inwerkingtreding van de PRV op 19 januari 2017 als onbedoeld neveneffect heeft dat het benutten van indirecte bouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren in sommige gevallen vanaf

dat moment niet langer mogelijk is. Het betreft locaties met indirecte bouwmogelijkheden waar volgens de TSK geen of minder behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte is. Dit gevolg vloeit voort uit artikel 1.2 in samenhang met artikel 4.3 en wijkt daarmee af van de in de TSK genoemde voorzienbaarheidstermijn van anderhalf jaar. Deze termijn is als gevolg hiervan in de bovengenoemde gevallen onbedoeld verkort tot 11 maanden. Voor bestaande directe bouwtitels geldt deze blokkade overigens niet, omdat hiervoor geen nieuw ruimtelijk besluit in de zin van de PRV nodig is.

Artikel 1.2 van de PRV gaat over de eerbiedigende werking en regelt dat bestaande planologische mogelijkheden worden geëerbiedigd, ook als deze in strijd zijn met de (nieuwe) PRV. Deze algemene regel geldt echter **niet** ten aanzien van bestaande, ongebruikte bouwmogelijkheden voor kantoren. In art. 1.2, lid 4 is namelijk geregeld dat een nieuw ruimtelijk besluit dat voorziet in bouwmogelijkheden voor kantoren, dient te voldoen aan artikel 4.3 (Kantoren en Kantoren op knooppunten). In het derde lid van artikel 4.3 is geregeld dat nieuwbouwmogelijkheden waar geen behoefte aan is, in opvolgende ruimtelijke besluiten niet mogen worden voortgezet. Hiermee is beoogd te voorkomen dat ook na de inwerkingtreding van het PIP planologische overcapaciteit kan ontstaan, wanneer blijkt dat de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte verder afneemt dan in de TSK is beschreven.

Er bestaat geen twijfel over dat het de bedoeling van de TSK is dat initiatiefnemers gedurende de voorzienbaarheidstermijn van anderhalf jaar (18 maanden) hun onbenutte bouwtitels alsnog kunnen gebruiken. Met de inwerkingtreding van de PRV (11 maanden na aanvang van de voorzienbaarheidstermijn) is dit voor indirecte bouwtitels onbedoeld onmogelijk gemaakt, wat in strijd is met de in de TSK opgenomen voorzienbaarheidstermijn van anderhalf jaar.

Omwille van zorgvuldigheid van handelen en betrouwbaarheid willen wij deze afwijking ongedaan maken, waarvoor een correctie van de PRV plaats dient te vinden. Met deze correctie willen wij de benutting van indirecte bouwtitels voor de resterende voorzieningsperiode van zeven maanden alsnog mogelijk maken. Wij zullen zo spoedig mogelijk een correctie van de PRV in ontwerp ter inzage leggen en u hierover op dat moment nader informeren.

Het uitstel van de terinzagelegging van de ontwerp-PIP tot halverwege 2018 heeft tevens tot gevolg dat gemeenten op dit moment door kunnen gaan met het vaststellen van bestemmingsplannen die voorzien in alternatieve stedelijke invullingen.

Voorgeschiedenis

Op 3 februari 2014 hebben uw Staten unaniem de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (PAK) vastgesteld. Onderdeel van deze aanpak is een actieve rol van de provincie in de reductie van planologische overcapaciteit aan kantoorruimte in bestemmingsplannen met een inpassingsplan, voorafgegaan door de vaststelling van een structuurvisie. Daarop is de TSK op 1 februari 2016 eveneens unaniem door uw Staten vastgesteld. In de TSK is op basis van het Kantorenmarktonderzoek 2015 per kantorenlocatie beschreven wat de behoefte is aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 (de planperiode van het PIP) en is aangekondigd dat verdere plancapaciteit door middel van een PIP zal worden gereduceerd. Tevens is in het kader van het beperken van planschaderisico een voorzienbaarheidstermijn opgenomen van anderhalf jaar waarbinnen bestaande, onbenutte bouwtitels mogen worden gerealiseerd. Ter uitvoering van de TSK is vanaf 1 september 2016 het voorontwerp PIP ter inzage gelegd.

Essentie / samenvatting:

De herijking van de PRV die op 19 januari 2017 in werking is getreden heeft als onbedoeld neveneffect dat het benutten van indirecte bouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren in sommige gevallen niet langer mogelijk is. Het betreft locaties met indirecte bouwmogelijkheden waar volgens de TSK geen of minder behoefte aan ten

opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantooruimte is. Dit gevolg vloeit voort uit artikel 1.2 in samenhang met artikel 4.3 en wijkt daarmee af van de in de TSK genoemde voorzienbaarheidstermijn van anderhalf jaar waarin ongebruikte bouw mogelijkheden voor zelfstandige kantoren nog benut kunnen worden. Deze termijn is als gevolg hiervan in de bovengenoemde gevallen onbedoeld verkort tot 11 maanden.

Wij zijn van mening dat niet van de TSK moet worden afgeweken. Met het oog op de vereiste zorgvuldigheid en betrouwbaarheid, maar ook om het daarmee samenhangende risico op mogelijke planschade zo goed als uitgesloten te houden, zullen wij het ontwerp-PIP pas ter inzage te leggen nadat de PRV op dit punt is gecorrigeerd. Hiertoe zullen wij zo spoedig mogelijk met een Statenvoorstel komen.

Meetbaar/ beoogd beleidseffect:

Het succesvol afronden van het regulerende spoor van de in februari 2014 door PS vastgestelde Provinciale Aanpak Kantorenleegstand door middel van het nog vast te stellen inpassingsplan Kantoren.

Financiële consequenties

Geen.

Vervolgprocedure/voortgang

- september – oktober 2017: vaststellen GS en terinzagelegging ontwerp-correctie PRV 2013 (Herijking 2016)
- 23 oktober 2017: commissie RGW ontwerp-correctie PRV 2013 (Herijking 2016)
- 27 november 2017: commissie RGW Statenvoorstel ontwerp-correctie PRV 2013 (Herijking 2016)
- 11 december 2017: vaststellen Statenvoorstel ontwerp-correctie PRV 2013 (Herijking 2016)
- eind december 2017: inwerkingtreding correctie PRV 2013 (Herijking 2016)

De bovenstaande besluitvormingsprocedure leidt er toe dat het PIP een jaar later (december 2018) kan worden vastgesteld.

Concreet voorliggende vraag aan statencommissie / Provinciale Staten

Kennis te nemen van deze brief.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

De voorzitter,

De secretaris,