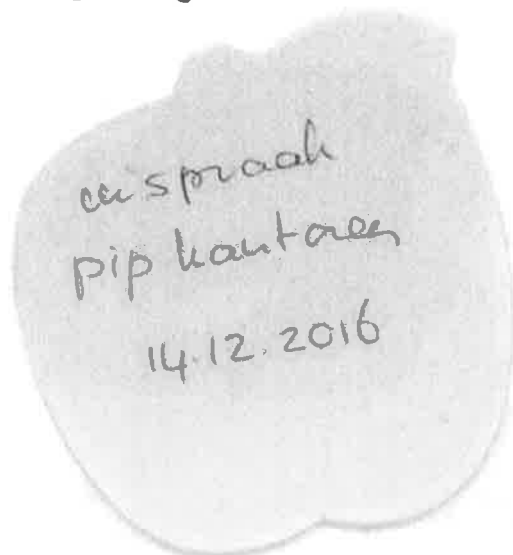


bijlage 1

Provinciale Staten van Utrecht
t.a.v. dhr. R. Poort
Postbus 80300
Archimedeslaan 6
3508 TH UTRECHT



Behandeld door	P. Vreeken	Datum	8 december 2016
Doorkiesnummer	030 - 2864800	Ons kenmerk	16.50974
E-mail	p.vreeken@utrecht.nl	Onderwerp	Hoorzitting voorontwerp inpassingsplan Kantoren
Bijlage(n)	Geen	Verzonden	
Uw kenmerk	819F1 D3A	Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	
Uw brief van	28 oktober 2016		

Geachte statenleden,

In het kader van de hoorverplichting die voortvloeit uit artikel 3.26 van de Wet Ruimtelijke Ordening maken wij gebruik van de gelegenheid om de mening van de Gemeenteraad van Utrecht met betrekking tot het voorontwerp Inpassingsplan Kantoren kenbaar te maken op 14 december a.s.

De Gemeenteraad van Utrecht wordt vertegenwoordigd door een delegatie van de commissie Stad en Ruimte de heer C. Bos en mevrouw K. Bouzani.

Daarop vooruitlopend vatten wij hierbij onze mening schriftelijk samen.

Wij willen graag ingaan op de volgende punten.

1. Wij maken bezwaar tegen het reduceren van het kantoor metrage op de locatie Utrecht Strijkviertel/Rijnvliet tot 0 en verzoeken u de reductie te beperken tot een maximum van 20.000 m² bvo.
Op pagina 84 van het plan geeft u onder 2.5.18.4 aan de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Utrecht Strijkviertel/Rijnvliet volledig te reduceren. U geeft tevens aan dat dit volgens uw inventarisatie een reductie van 2.202.548 m² betreft. In grote lijnen kunnen wij ons vinden in deze reductie, met uitzondering van het volgende. Genoemd metrage is gebaseerd op de aanduiding "Gemengd - 1 (uit te werken)", zoals aangegeven in de bestemmingsplannen "Leidsche Rijn Utrecht 1999" en "Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.". Voor het gebied ten oosten van het sportpark Rijnvliet heeft de gemeente Utrecht een contractuele verplichting met Ovast bijvoorbeeld met betrekking tot de realisatie van een kantoor van maximaal 20.000 m² bvo. Er ontstaat schade in de planontwikkeling van Rijnvliet doordat de opbrengst van de gronduitgifte ten behoeve van kantoren hier niet kan worden gerealiseerd. Bovendien heeft de realisatie van deze 20.000 m² kantoor een functie in de geluidwering ten behoeve van de woningbouw in Rijnvliet. Indien deze kantoren niet worden gerealiseerd zullen kosten moeten worden gemaakt in de vorm van de aanleg van een geluidwerende voorziening.
2. Wij verzoeken u de reductie voor Leidsche Rijn Centrum te beperken tot 207.000 m² bvo, conform de Thematische Structuurvisie 2016-2017 (TSK). Voor Leidsche Rijn Centrum is in de TSK in december 2015 aangegeven dat de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Utrecht Leidsche Rijn Centrum en omgeving wordt gereduceerd tot tenminste 207.000

Datum 8 december 2016

m2 bvo. Dit metrage is gebaseerd op marktonderzoek uit december 2015. In het Inpassingsplan wordt dit metrage verminderd met 13.985 m2 bvo kantoor, aangezien dat reeds is vergund.

Die vergunning is echter al verleend op 29 april 2015 en dateert derhalve van voor het moment van opname van de marktruimte.

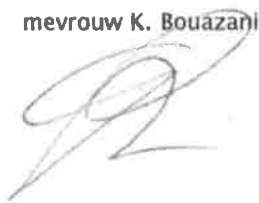
3. Tenslotte constateren wij dat het gebied Hoge Weide op afbeelding 55 niet correspondeert met afbeelding 57, waarbij die laatste de juiste is.
4. Wij plaatsen vraagtekens bij de looptijd van 10 jaar tegen de achtergrond van een toenemende wens om flexibeler te bestemmen. Aanpassing van bestemmingen aan de hand van marktontwikkelingen ook binnen de looptijd van 10 jaar dient mogelijk te zijn. Indien u na de planperiode van het Inpassingsplan opnieuw restricties wilt opleggen aan de plancapaciteit in Utrecht dan gaan wij er van uit dat u opnieuw:
 - tijdig nieuw marktonderzoek laat uitvoeren om de ruimte voor ontwikkeling van kantoor metrage te bepalen voor de periode na 2027.
 - de procedures voor een thematische structuurvisie en inpassingsplan zult doorlopen.

Een deel van de raadscommissie Stad en Ruimte plaatst vraagtekens bij het gebruik van een formeel inpassingsplan als middel om de hoeveelheid nieuw te bouwen kantoren meer af te stemmen op de marktvraag en vraagt zich af of vertrouwen op de lokale overheid niet tot een zelfde resultaat zou hebben geleid.

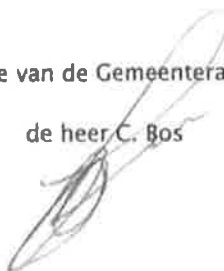
Hoogachtend,

Namens de delegatie van de commissie Stad en Ruimte van de Gemeenteraad Utrecht

mevrouw K. Bouazani



de heer C. Bos



Voorzitter, statenleden dank dat ik hier namens de gemeenteraad van Nieuwegein vanavond mag inspreken. Mijn naam is Henk Jan Schat en ik ben raadslid in de gemeenteraad van Nieuwegein. Als raad maken we graag gebruik van de gelegenheid om in te spreken voor het provinciaal inpassingsplan kantoren.

Ik val maar gelijk met de deur in huis. De gemeenteraad van Nieuwegein wil dat de 3 benoemde locaties in Nieuwegein uit het PIP-kantoren worden verwijderd.

De gemeente Nieuwegein heeft vanaf het begin van de recessie enorme leegstand gekend van kantoren. De leegstand van de kantoren heeft al jaren de aandacht van het lokale bestuur. In 2010 hebben we al een projectwethouder benoemd om het probleem aan te pakken. Er is een plan van aanpak opgesteld met meerdere sporen. Als eerste gemeente in de provincie hebben we besloten om geen nieuwbouw van kantoren meer toe te staan. Alleen nog in de binnenstad daar waar het bestemmingsplan dit toe stond. Inmiddels zijn de plannen voor de binnenstad hiervoor ook gewijzigd.

Nieuwegein is koploper op het gebied van kantorentransitie. We zijn een voorbeeld gemeente. Nieuwegein haalt hier regelmatig de landelijke pers en ook de landelijke politiek verwijst regelmatig naar de Nieuwegeinse aanpak. Nieuwegein doet het niet alleen, we werken o.a. ook samen met u als provincie. Zo heeft u recent nog ingestemd met het instellen van een revolving fund voor het plangebied Rijnhuizen voor de ontwikkeling van de openbare ruimte. Rijnhuizen is een kantorenlocatie die de komende jaren wordt omgevormd naar een locatie van gemengd wonen en werken. Een gebied waar we als gemeente initiatieven hebben genomen zoals het vaststellen van een gebiedsvisie die als motor werkt voor marktpartijen en investeerders. Volgende stap is een nieuw bestemmingsplan voor het gebied waar de bestemming wonen groter zal worden en de bestemming kantoren zal worden teruggebracht. Een soortgelijk verhaal geldt voor de wijken Merwestein en Binnenstad. Nadere argumentatie hierover kunt u vinden in de inspraakreactie die per brief aan u is gestuurd van ons college van B&W.

Het PIP kantoren zoals het nu voorlegt vormt voor de gemeente Nieuwegein een bedreiging voor deze mooie ontwikkelingen. We hebben daarvoor de volgende vier argumenten:

De provincie treedt in de bevoegdheid van de gemeenteraad.

De gemeenteraad kan na de ter inzagelegging van het ontwerp in een periode tot ten minste 30 weken (mogelijk oplopend tot een jaar als er bezwaar wordt gemaakt) geen bestemmingsplannen opstellen voor de in het inpassingsplan opgenomen locaties. Iets wat we wel willen gaan doen en hierdoor bestaat het risico dat partijen afhaken. We willen juist zorgen dat er snel woningen bij komen. Vooral omdat het hier gaat om woningen binnen de zgn. 'rode contouren' en het type woningen waar een groot tekort aan is in onze regio. Decentraal houden wat decentraal kan is uw motto in uw eigen provinciale structuurvisie. Houdt u daar dan ook aan.

Het provinciaal inpassingsplan is overbodig.

De gemeente Nieuwegein voert al uit wat in het voorontwerp inpassingsplan kantoren staat, waardoor het inpassingsplan overbodig is geworden. De gemeente werkt in overleg met ontwikkelaars aan alternatieven voor de nu bestemde kantooruimte op de drie in het

inpassingsplan genoemde locaties: Binnenstad, Rijnhuizen en Merwestein. Straf gemeenten die koploper zijn niet met een tijdelijk tegenwerkende PIP. Er is ook geen juridische noodzaak om dat wel te doen. Wijziging van de plancontour van het PIP is prima te onderbouwen. *Het voorontwerp provinciaal inpassingsplan werkt vertragend.*

Het vaststellen van het inpassingsplan vraagt een langdurige en zorgvuldige procedure waardoor het voor de gemeente Nieuwegein leidt tot vertraging. In die tijd kan de gemeenteraad geen bestemmingsplannen vaststellen voor de in het inpassingsplan opgenomen locaties waardoor vertraging ontstaat in lopende procedures. Daarmee kunnen wij pas veel later gebiedsbijdragen van initiatiefnemers innen. Het revolving fund, door uw provincie omarmt en ondersteunt met een subsidie, gaat zo ook vertragend van start.

Een inpassingsplan is niet het juiste instrument.

Inhoudelijk sluit de provinciale visie op kantorenleegstand en het terugdringen van plancapaciteit overeen met onze gemeentelijke aanpak, dus het instrument van inpassingsplan hoeft hier niet voor te worden ingezet. We zijn eventueel bereid om een bestuursovereenkomst te sluiten tussen de provincie en de gemeente Nieuwegein.

Ik wil nogmaals bij u benadrukken dat voor de drie locaties in Nieuwegein die in het PIP zijn opgenomen, reeds planologische procedures in voorbereiding of in procedure zijn. De inhoudelijke invulling daarvan is geheel in lijn met de Thematische Structuurvisie Kantoren. Het PIP gaat Nieuwegein dus niet helpen en vormt zelfs een bedreiging. U spant hiermee voor Nieuwegein het paard achter de wagen.

De gemeenteraad van Nieuwegein vraagt u dan ook de regels 6.12 tot 6.15 uit het PIP te schrappen en de plankaart hierop aan te passen.

Doel moet zijn dat we met elkaar samenwerken om de kantoorleegstand terug te dringen. De gemeenteraad van Nieuwegein heeft er vertrouwen in dat u hetzelfde doel heeft als wij.

Ik dank u voor uw aandacht.

Geachte leden van de Statencommissie.

Vooropgesteld, de gemeenteraad van Leusden kan zich vinden in de uitgangspunten in het Voorontwerp Provinciaal Inpassingsplan Kantoren verder aangeduid als het PIP.

In de Visie Werklocaties Leusden 2030 is al geconstateerd dat we te maken hebben met een overaanbod aan kantoormeters, waardoor kantoren langdurig leeg staan. Toevoegen van grote hoeveelheden nieuwe kantoormeters is daarom ook in onze ogen onwenselijk.

Voor de Buitenplaats zetten we in op een bedrijfsmatige ontwikkeling, niet zijnde kantoren en op Princenhof (voormalige AZC-locatie) worden bedrijfskavels gerealiseerd.

Deze ontwikkelingen kloppen met de denkrichting van de Thematische Structuurvisie Kantoren in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, die op maandag 12 december door uw Staten is vastgesteld.

Het voorontwerp PIP voorziet echter niet in deze alternatieve bestemmingen op locaties waar kantoren verdwijnen als gevolg van het PIP.

Op de Plantage, ^{Groene Zoom} wil de projectontwikkelaar de bouw van een aantal kleinschalige kantoren afronden - een strook grenzend aan de Groene Zoom. Dit is niet in lijn met de Thematische Structuurvisie Kantoren, waarin deze plancapaciteit voor nieuwe kantoren verdwijnt. ?

Het voorontwerp PIP levert het volgende beeld op voor Leusden:

SITUATIEKAART op scherm?

bylage 3

Inbreng gemeenteraad Leusden

Hoorzitting PIP kantoren, woensdag 14 december 2016.

Deze inbreng tijdens uw hoorzitting is namens alle raadsfracties van de gemeente Leusden. Roel Madiol voert namens alle fracties het woord.

Geachte leden van de Statencommissie.

Vooropgesteld, de gemeenteraad van Leusden kan zich vinden in de uitgangspunten in het Voorontwerp Provinciaal Inpassingsplan Kantoren verder aangeduid als het PIP.

In de Visie Werklocaties Leusden 2030 is al geconstateerd dat we te maken hebben met een overaanbod aan kantoometers, waardoor kantoren langdurig leeg staan. Toevoegen van grote hoeveelheden nieuwe kantoometers is daarom ook in onze ogen onwenselijk.

Voor de Buitenplaats zetten we in op een bedrijfsmatige ontwikkeling, niet zijnde kantoren en op Princenhof (voormalige AZC-locatie) worden bedrijfskavels gerealiseerd.

Deze ontwikkelingen kloppen met de denkrichting van de Thematische Structuurvisie Kantoren in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, die op maandag 12 december door uw Staten is vastgesteld.

Het voorontwerp PIP voorziet echter niet in deze alternatieve bestemmingen op locaties waar kantoren verdwijnen als gevolg van het PIP.

Op de Plantage, wil de projectontwikkelaar de bouw van een aantal kleinschalige kantoren afronden - een strook grenzend aan de Groene Zoom. Dit is niet in lijn met de Thematische Structuurvisie Kantoren, waarin deze plancapaciteit voor nieuwe kantoren verdwijnt.

Het voorontwerp PIP levert het volgende beeld op voor Leusden:



- In de witte vlekken geldt nu een dubbele bestemming, maar door het PIP verdwijnt de kantorenbestemming.
- In de groene vlekken verdwijnt de bestemming kantoren en geldt nu geen andere bestemming. Het PIP legt er de bestemming "groen" op.

Ons voornaamste bezwaar is gericht op het bestemmen van "groen" op de Buitenplaats en een deel van de Plantage.

Onderzoek wijst uit dat er in Leusden / regio Amersfoort juist behoefte bestaat aan meer ruimte voor bedrijvigheid.

Het college is, conform Visie Werklocaties Leusden, bezig met het ontwikkelen van alternatieve plannen die niet stroken met de bestemming "groen".

Ons andere bezwaar is, dat er mogelijk ernstige vertraging optreedt.

De interesse voor bedrijfskavels neemt op dit moment snel toe. Langere procedures zullen ervoor zorgen dat belangstellenden afhaken in Leusden.

Immers, zodra het ontwerp PIP ter inzage gaat – in augustus 2017 - geldt er een aanhoudingsplicht voor alle ontwikkelingen op de aangewezen locaties. Ook de raadsbevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen wordt dan opgeschort.

Dat houdt in dat de gemeente Leusden geen bestemmingsplannen mag vaststellen op de gronden die in het PIP zitten tot het moment van inwerkingtreding van het PIP in maart 2018. Als er bezwaar wordt gemaakt, duurt deze termijn zelfs langer zonder zicht op een vaste einddatum.

Concrete planontwikkelingen die stil kunnen komen te liggen als gevolg van deze planologische regelgeving zijn:



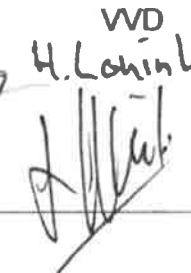


- Bestemmingsplan Buitenplaats
- Bestemmingsplan Princenhof (voormalige AZC-locatie)
- Bestemmingsplan Plantage

Dit heeft ook een kostenverhogend effect, want de rente op uitgeefbaar terrein loopt gewoon door.

Met het voorgaande willen wij aangeven dat de gemeente Leusden ontwikkelingen mogelijk wil maken conform de bedoelingen van de Thematische Structuurvisie Kantoren, maar dat het PIP - door de bestemming "groen" - én de aanhoudingsplicht ervoor zorgen dat deze ontwikkelingen onnodig vertraagd worden en een onzekere afloop kennen.

Daarom aan u het dringende verzoek het PIP zodanig aan te passen dat genoemde locaties niet van de bestemming kantoren naar groen gaan maar wel hun oude bestemming bedrijven behouden cq krijgen.

Ondertekening en naam:

D66	CDA	VVD	GL/PvdA	CU/SGP
		H. Lanink 	 F.M.J. Anten	 W.H. Brink

Geachte leden van de Staten der Provincie Utrecht, geachte voorzitter,

Dank dat ik namens de raad van de gemeente Bunschoten in mag spreken omtrent het inpassingplan Kantoren.

Ik wil allereerst benadrukken dat wij Haarbrug-Zuid, evenals de provincie, zien als een bedrijventerrein en niet als een kantorenlocatie.

De reden dat we hier ook zelfstandige kantoren mogelijk hebben gemaakt (via een binnenplanse vrijstelling) is om lokale bedrijven te kunnen faciliteren in het geval zich een vraag voordoet, bijvoorbeeld wanneer ze uit hun jasje groeien elders binnen de gemeente. Op dit moment is deze vraag (nog) niet bekend maar wij kijken ook vooruit. De oppervlakte van 1000 m² voor totaal Haarbrug-Zuid stelt daarbij, met alle respect, op een totaal van 13,4 hectare uitgeefbare grond niet veel voor.

In het bestemmingsplan Bedrijventerreinen-Zuid hebben we de onbeperkte oppervlakte voor zelfstandige kantoren per perceel al teruggebracht naar 1500m² per perceel, conform de definitie uit de nu nog vigerende Provinciale Ruimtelijke Verordening. Kortom, al een behoorlijke beperking! We zijn van mening dat dit nu voldoet aan de PRV.

Helaas houdt u als provincie vast aan de genoemde 1000 m² totaal.

In de Herijking van de PRV stelt Gedeputeerde Staten u voor de definitie van een zelfstandig kantoor verder terug te brengen, zodat ook onder de 1500m² al sprake is van een zelfstandig kantoor.

Zoals u wellicht weet is de gemeente Bunschoten de MKB-vriendelijkste gemeente van de Provincie Utrecht, en neemt u van mij aan: daar zijn we trots op.

In Bunschoten-Spakenburg zetten we een stapje meer in het faciliteren van onze ondernemers.

Als we een ondernemer kunnen helpen om verder te groeien zullen we dat niet nalaten.

En daar ligt dan ook de link met dit onderwerp. Deze lokale ondernemers zijn niet geholpen met een verwijzing naar de regio of elders.

Het is voor onze gemeente geen luxe maar noodzakelijk om de mogelijkheid te houden om onze lokale ondernemers die uit hun jasje groeien op Haarbrug-Zuid te kunnen vestigen.

In Haarbrug-Zuid hebben we tot nu toe nog geen enkele omgevingsvergunning verleend voor een zelfstandig kantoor terwijl we al ca. 50% verkocht en gereserveerd hebben. Kortom, u hoeft niet bang te zijn dat wij concurrerend zijn tot andere locaties en wij vragen geen terugkeer tot de oorspronkelijke mogelijkheden, maar een maatwerkoplossing zou uitkomst bieden.

Ons verzoek is daarbij eenvoudig:

Help ons onze lokale ondernemers te faciliteren en denk met ons mee over een maatoplossing voor onze gemeente.

Namens de raad van de gemeente Bunschoten,
Alexander Blankestijn, vice-voorzitter

bylage 5

Rechte inpassingsplan Kantoren provincie Utrecht, uit te spreken door mevrouw I. Berkhof-de Vos, raadslid gemeente Woerden, tijdens de hoorzitting van de Provinciale Staten van Utrecht op woensdag 14 december 2016.

Geachte voorzitter, Statenleden, dames en heren,

Ik dank u om hier het woord te mogen voeren namens de gemeenteraad van Woerden over het voorontwerp inpassingsplan Kantoren.

De gemeenteraad van Woerden staat samen met de regiogemeenten en u voor een gemeenschappelijke doel: we willen de kantorenmarkt beter in balans krijgen.

Wat zouden de wensen van u, provincie Utrecht en ons, gemeente Woerden kunnen zijn?

Ten eerste, voldoende kantoren om aan de vraag te voldoen. We willen tenslotte niet dat bedrijven die in Woerden, in Utrecht, kantoorruimte zoeken, moeten uitwijken naar bijvoorbeeld Bodegraven in Zuid-Holland. Vervolgens willen we geen leegstand. Leegstand zorgt voor kille kantoorwijken, waar te weinig gebeurd en men zich onveilig voelt. Voor werknemers en inwoners een nare situatie. Daarnaast moeten kantoren goed bereikbaar zijn. Voor ons betekent dat dichtbij het openbaar vervoer, maar daarnaast ook bereikbaar met fiets, brommer of auto. En tenslotte moeten de kantoren modern zijn, voldoen aan de arbo-eisen, energiezuinig en een slaarad in de gemeente.

Wat doen we daarvoor?

Samen met de provincie en de U10 geven we richting aan deze wensen. We passen bestemmingsplannen aan zodat kantoren een tweede leven kunnen krijgen. We kijken bij concrete projecten of de overcapaciteit teruggebracht moet worden en we kijken of we kantorenterijnen kunnen herstructureren om zo weer op een mooi kwaliteitsniveau te krijgen; zowel de kantoren als de leefomgeving.

Concreet hebben we de plannen van Snellerpoort teruggebracht van 200.000 vierkante meter kantoor oppervlakte naar 51.000 vierkante meter. Snellerpoort ligt op de locatie die voldoet aan de wensen die ik eerder noemde, zoals de nabijheid bij het spoor. Op Middelland staan veel kantoren leeg. Woerden probeert het zuidelijk deel nieuw leven in te blazen om in het noordelijk deel de hoeveelheid kantoren terug te brengen.

Een deel van de vierkante meters zouden we echter toch op Snellerpoort willen realiseren omdat die locatie veel aantrekkelijker is dan Middelland. Ook kunnen de daar gerealiseerde nieuwe kantoren beter voldoen aan de huidige, moderne wensen.

Ook vanuit de markt is er een behoefte aan een gevarieerd aanbod, met zowel bestaande (opgeknapte) kantoorpanden als nieuwe, aansprekende en goed bereikbare kantoorpanden.

Wat vinden wij van het inpassingsplan?

Ondanks dat wij in Woerden denken dat onze plannen de instemming van de provincie zouden kunnen krijgen, we hebben tenslotte dezelfde wensen, lijkt u voornemens om hier een streep door te zetten.

Door het inpassingsplan blijft straks voor Snellerpoort maximaal 3000 m2 bvo over aan te bouwen kantoren. Dit is een significant verschil met de huidige ontwikkelcapaciteit van 51.000 m2 bvo. Een ontwikkelcapaciteit waarvan we samen met de U10-gemeenten hebben afgesproken om deze te handhaven.

Het verbaast ons dat u de in het inpassingsplan opgenomen behoefte van 3000 m2 niet goed onderbouwt. Een eerder onderzoek van u, die nog dateert uit de crisistijd, geeft namelijk een hogere behoefte aan dan het onderzoek uit de tijd met weer aantrekkende economie. Daarnaast heeft er nooit een constructief overleg met ons plaatsgevonden over deze drastische vermindering.

Tenslotte

We willen niet dat het inpassingsplan onze daadwerkelijke behoefte aan kantoren onmogelijk gaat maken. Zolang we de daadwerkelijke behoefte nog niet scherp hebben, willen we de huidige mogelijkheden handhaven.

Zet het voorgenomen inpassingsplan daarom alstublieft niet door.

Laat ons, in overleg met regio en provincie, verder werken aan de kwaliteitslag die zo bij Woerden hoort. Geef de ruimte die nodig is, de kansen om het mogelijk te maken en het vertrouwen om dit tot een goed einde te brengen.

Namens de gemeenteraad van Woerden dank ik u voor uw aandacht.