

**College van Gedeputeerde Staten
statenvoorstel**

| | | | |
|----------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| DATUM | 15 december 2015 | NUMMER PS | PS2016RGW01 |
| AFDELING | Fysieke Leefomgeving | COMMISSIE | RGW |
| STELLER | J. Blom | DOORKIESNUMMER | 030-2583250 |
| DOCUMENTNUMMER | 8175ED0E | PORTEFEUILLEHOUDER | Drs. R.W. Krol |

Titel : Vaststelling Thematische Structuurvisie Kantoren

Inhoudsopgave

| | |
|----------------|--------|
| Ontwerpbesluit | pag. 6 |
| Toelichting | pag. 7 |
| Bijlage(n): | 7 |

Aan Provinciale Staten,

Inleiding

Voorgeschiedenis

Op 3 februari 2014 heeft u de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (PAK) unaniem vastgesteld. Deze aanpak voorziet in twee sporen:

1. het door middel van een inpassingsplan reduceren van in bestemmingsplannen vastgelegde planologische overcapaciteit die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maakt, voorafgegaan door de vaststelling van een structuurvisie en
2. het faciliteren van vernieuwing, transformatie en herbestemming van bestaande leegstaande kantoorgebouwen.

Hiermee is besloten planologische overcapaciteit door middel van een inpassingsplan te reduceren, voorafgegaan door het vaststellen van een structuurvisie waarin de voorgenomen reductie wordt beschreven. Naast de uitvoering van het regulerende spoor faciliteert de provincie gemeenten, eigenaren en initiatiefnemers bij de vernieuwing, herbestemming en transformatie van leegstaande kantoorgebouwen op pand- en gebiedsniveau. Hiervoor zijn diverse gebiedsprocessen en projecten gestart. Per gemeente met een grotere kantorenvoorraad zijn kantorenloodsen benoemd die worden ondersteund door een team van provinciale kantorencoaches.

De ontwerp-Thematische Structuurvisie Kantoren (TSK) heeft van 25 november 2014 tot en met 5 januari 2015 ter inzage gelegen. De op het ontwerp ingediende zienswijzen zijn kort samengevat in de Nota van Beantwoording (NvB). Deze is als bijlage bij dit voorstel bijgevoegd. Hierin is de aan u voorgestelde reactie op de zienswijzen opgenomen. De voorliggende TSK kent weliswaar diverse wijzigingen ten opzichte van de ontwerp-TSK, maar deze zienswijzen hebben niet geleid tot een beleidswijziging.

Een cruciaal aspect van de planreductie is het in het leven roepen van voorzienbaarheid. Dit betekent dat het aan belanghebbenden op basis van een kenbaar, publiekrechtelijk genomen besluit bekend wordt, dat zij in de toekomst te maken kunnen krijgen met een voor hen negatieve verandering van het planologisch regime. Als zij hiervan tijdig op de hoogte zijn, stelt dit belanghebbenden in staat om hun schade af te wenden of te

verminderen. Het in het leven roepen van voorzienbaarheid moet het risico op te honoreren planschadeclaims als gevolg van de wijziging van het planologisch regime zoveel mogelijk beperken. Met de bekendmaking van de TSK is er sprake van een kenbaar besluit waarmee voorzienbaarheid in het leven wordt geroepen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en externe juridische adviezen is gebleken dat de in de ontwerp-TSK opgenomen uitspraken over planreductie niet voor alle in de TSK beschreven locaties *volledige* voorzienbaarheid in het leven riepen. Dit betekent dat belanghebbenden op basis van de ontwerp-TSK niet ten aanzien van alle locaties konden weten met welke omvang van planreductie zij te maken krijgen. Dit zou een groter risico op te honoreren planschade bij het inpassingsplan betekenen. Wij hebben daarop besloten de besluitvorming aan te houden en eerst een geactualiseerd kantorenmarktonderzoek (zie bijlage) uit te voeren. Dit is in 2015 uitgevoerd. Met de resultaten van dit Kantorenmarktonderzoek uit 2015 kunnen de uitspraken in de TSK concreter worden gemaakt en daarmee kan volledige voorzienbaarheid in het leven worden geroepen. Over de aanhouding van besluitvorming over de TSK en uitvoering van eerst het onderzoek bent u via een Statenbrief van 3 maart 2015 geïnformeerd. Daarnaast is in juni jongstleden een excursie voor Statenleden georganiseerd. Tijdens deze excursie bent u geïnformeerd over de stand van zaken van de PAK. Voorts zijn Statenleden tijdens lunchbijeenkomsten in september en november jongstleden wederom geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het Kantorenmarktonderzoek 2015 en de TSK.

Essentie / samenvatting

U wordt voorgesteld om in te stemmen met de voorgestelde NvB en de TSK vast te stellen. In de TSK wordt aangekondigd dat de provincie door middel van het vaststellen van een inpassingsplan de planologische overcapaciteit zal reduceren op de kantoorlocaties die in de TSK beschreven zijn. Met 'planologische overcapaciteit' wordt bedoeld: de in vigerende bestemmingsplannen aanwezige planologische overcapaciteit die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maakt. De mate van overcapaciteit is bepaald op basis van een feitelijk, onafhankelijk Kantorenmarktonderzoek 2015.

Meetbaar / beoogd beleidseffect

Met het vaststellen van de TSK wordt beoogd voorzienbaarheid in het leven te roepen ten aanzien van de in deze structuurvisie beschreven reductie van plancapaciteit op verschillende kantorenlocaties in de provincie Utrecht. Door de planreductie tijdig en volledig voorzienbaar te maken wordt het risico op te honoreren planschadeclaims als gevolg van het vast te stellen inpassingsplan dat in deze reductie voorziet, zo goed als uitgesloten. De reductie van plancapaciteit is gericht op goede ruimtelijke ordening en de provincie beoogt het duurzaam gebruik van de binnenstedelijke ruimte hiermee te stimuleren. Door het beperken van nieuwbouw zullen bestaande kantoorlocaties in gebruik blijven en daar zal geïnvesteerd worden in de kwaliteit ervan.

Financiële consequenties

Geen.

Bestuurlijke dilemma's / politieke gevoeligheid

De planreductie door middel van een provinciaal inpassingsplan ligt bij een deel van de gemeenten gevoelig. Een aantal gemeenten heeft aangegeven zelf regie te willen voeren op planreductie. De kantorenmarkt is een bovenlokale markt. De provincie is dan ook van mening dat aan de reductie van plancapaciteit bovenlokale aspecten verbonden zijn en dat een provinciebrede aanpak van de reductie noodzakelijk is. Niet alle gemeenten zijn in staat en bereid om tot de noodzakelijke planreductie over te gaan. Het effect van planreductie is echter het meest effectief en voldoet het best aan level playing field als op alle locaties op hetzelfde moment dezelfde duidelijkheid wordt gegeven over de beperking van nieuwbouwmogelijkheden.

De behoefte toe te voegen kantoorruimte die in het Kantorenonderzoek 2015 per locatie is geraamd, is gebaseerd op het maximale scenario van de eveneens uitgevoerde vraagrading naar kantoorruimte. De daadwerkelijke vraag naar kantoorruimte zal zich naar alle verwachting tussen het maximale en het minimale

scenario van deze vraagstuk ontwerpen. De reden om uit te gaan van het maximale scenario is dat ondanks de buitengewoon forse planreductie er nooit teveel plancapaciteit door de provincie wordt gereduceerd. De andere kant van de medaille is dat de provincie waarschijnlijk minder reduceert dan in de toekomst noodzakelijk zal blijken te zijn. Uitgaan van het maximale scenario betekent echter dat er nooit buitenproportioneel door de provincie wordt ingegrepen. Het is mogelijk om na vaststelling van het inpassingsplan een nieuwe 'reductieronde' (tweede fase) af te kondigen op basis van dan actuele ramingen. Echter, als de Omgevingswet volgens de huidige planning eind 2018 inwerking treedt, is het niet meer mogelijk om planreductie via een inpassingsplan te bewerkstelligen. De Omgevingswet vervangt namelijk het instrument inpassingsplan door het instrument Projectbesluit dat niet dezelfde bevoegdheden geeft als het inpassingsplan. Planreductie zal dan door middel van de Instructie moeten, waarin gemeenten wordt opgedragen om de planreductie zelf in omgevingsplannen door te voeren. Indien gemeenten niet in staat of bereid zijn om deze instructie op te volgen, volgt een procedure van inplaatsstelling wegens taakverwaarlozing.

Het reduceren van plancapaciteit kan negatieve gevolgen hebben voor de financiële huishouding van publieke (gemeenten) en private grondeigenaren. Bij het al dan niet gedeeltelijk wegnemen van de kantorenbestemming zal namelijk de bij de nieuwbouw van kantoren geraamde grondopbrengsten geheel of gedeeltelijk komen te vervallen. In hoeverre dit ook negatieve financiële consequenties heeft, valt echter te bezien. Ten eerste kan gesteld worden dat tegenover de te reduceren plancapaciteit geen vraag naar kantooruimte staat. Als ter plaatse van de te reduceren plancapaciteit toch nieuwbouw wordt gerealiseerd kan deze nieuwbouw worden beschouwd als speculatieve bouw die leidt tot extra leegstand in bestaande kantoorgebouwen. Leegstand heeft hoe dan ook negatieve financiële effecten. Ten tweede kan ter plaatse van de wegbestemde plancapaciteit een nieuwe bestemming worden gegeven, voor zover de huidige bestemming al niet een ander gebruik dan kantoor toestaat. Ten derde is het de vraag of de toekomstige opbrengsten/ winsten al zijn aangewend voor reeds gedane uitgaven of niet. Ten vierde zijn grondprijzen vaak een afgeleide van de verwachte huuropbrengsten (residuele grondwaarde). Aangezien de huurprijzen voor commercieel vastgoed dalen, zullen ook de grondopbrengsten dalen. De vraag is of rekening is gehouden met lagere opbrengsten.

Negatieve financiële gevolgen van planreductie vallen niet afzonderlijk onder het provinciaal financieel toezicht op gemeenten. Financieel toezicht is een taak waarin een aantal punten zitten, waarvan de grondexploitatie er een is. De taak samen vormt het toezicht oordeel wat leidt tot een toezicht regime. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor hun grondexploitatie en hoe zij hiermee omgaan. Mocht door een inpassingsplan de grondexploitatie worden bijgesteld, dan is dat in eerste instantie een zaak van de gemeente. Het Besluit Begroting en Verantwoording schrijft ook duidelijk voor dat op het moment dat er een verlies te kwantificeren is, door de gemeente het verlies bij de jaarrekening dient te worden genomen. Meestal wordt een verliesvoorziening gevormd ten laste van het vermogen. Uiteraard houdt de provincie dit vanuit financieel toezicht op grond van het risicogericht werken bij en houdt de provincie de gemeenten goed in de gaten. De accountant van de gemeente heeft ook een rol met betrekking tot de jaarrekening. Vanuit het financieel toezicht zijn er geen aanwijzingen dat gemeenten als gevolg van de ingreep van de provincie in de plancapaciteit onder verscherpt financieel toezicht zullen komen.

Overwogen oplossingsrichtingen en alternatieven

Er is overwogen om de TSK vast te stellen, zonder daarin de resultaten van het geactualiseerde kantorenmarktonderzoek op te nemen. Dit zou echter geen volledige voorzienbaarheid in het leven roepen voor de planreductie op alle in de TSK beschreven locaties en het risico op te honoreren planschadeclaims na vaststelling van het inpassingsplan vergroten. Daarom is er, zoals in de inleiding van dit voorstel beschreven, voor gekozen om de resultaten van het geactualiseerd kantorenmarktonderzoek te verwerken alvorens de TSK vast te stellen.

In de ontwerp-TSK werden kleinschalige kantoren <1.500 m² uitgezonderd van planreductie. De reden hiervan was dat deze kleinschalige kantoren in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) buiten de definitie van 'kantoren' vallen. De PRV verbiedt het vaststellen van ruimtelijke plannen die voorzien in de nieuwvestiging van kantoren. Deze uitzondering voor kantoren < 1.500 m² bvo is bij de planreductie in de TSK (en het nog op te stellen inpassingsplan) niet houdbaar gebleken. Ten eerste kon in het Kantorenmarktonderzoek 2015 géén objectieverbaar onderscheid worden gemaakt tussen de vraag naar kantooruimte in kantoorgebouwen groter en kleiner dan 1.500 m² bvo. Ten tweede is het op locaties waar aantoonbaar geen vraag is naar toe te voegen kantooruimte, het vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet mogelijk een inpassingsplan vast te stellen die nieuwbouwmogelijkheden voor deze kleinschalige gebouwen in stand laat. De PRV en de TSK spreken elkaar echter niet tegen. De TSK en het nog op te stellen inpassingsplan hebben betrekking op het met elkaar in overeenstemming brengen van de behoefte aan toe te voegen kantooruimte met de plancapaciteit in bestemmingsplannen. Dat is noodzakelijk, omdat dit evenwicht volledig verstoord is. Daarbij speelt de omvang van een kantoorgebouw geen rol. De PRV gaat over het toevoegen van nieuwe plancapaciteit. Of kleinschalige kantoren <1.500 m² bvo blijvend buiten de definitie 'Kantoren' in de PRV moet worden gehouden wordt bij de eerstvolgende herijking van deze verordening bezien.

Naast sturen op nieuwbouwmogelijkheden van kantoren faciliteert de provincie bij vernieuwing, transformatie en herbesteding van bestaande leegstaande kantoren. Transformatie en herbesteding kan ook betekenen sloop van bestaande niet courante panden. Landelijk is in het Landelijke Kantorenconvenant 2012 voorgesteld daarvoor een 'sloopfonds' op te richten. Dit is tot nu toe niet van de grond gekomen: de doelmatigheid en effectiviteit van het instrument zijn niet vanzelfsprekend, draagvlak en samenwerking vanuit marktpartijen is essentieel en het risico op free rider gedrag is groot (Deloitte heeft dit in 2013 samengevat in het rapport 'Juridische grondslag verplichte afdracht kantorenfonds'). Er is overwogen om sloop in Utrecht te versnellen. In de co-designsessies om te komen tot de Utrechtse Aanpak Kantoren Transformatie (AKT) is dit aan de orde gekomen. Dit heeft geleid tot een poging om met marktpartijen een voorstel uit te werken voor een sloop-instrument. Het voorstel stuitte op zoveel bezwaren dat wij dit nu niet actief in onze aanpak hebben meegenomen. In het AKT hebben wij opgenomen dat, indien er een landelijk stimuleringsstelsel wordt uitgewerkt met voldoende draagvlak bij marktpartijen, wij dan graag een eerste pilot opzetten binnen één of meerdere gemeenten binnen onze provincie. Vastgoedbelang heeft het initiatief genomen tot 2 pilots: in Zwolle en Houten, waarbij de provincie Utrecht betrokken is. Indien deze pilot tot een succesvol voorstel leidt zullen we de Staten hierover informeren en met een voorstel komen welke rol de provincie hierin kan nemen.

Effecten op duurzaamheid

Door niet meer nieuwbouw van kantooruimte toe te staan dan noodzakelijk is, wordt de bestaande voorraad zo goed mogelijk benut. De investeringsbereidheid van eigenaren in de vernieuwing van bestaande, leegstaande kantoorgebouwen wordt hierdoor vergroot. Incourante kantoren kunnen, voor zover zij op courante plekken staan, weer verhuurbaar worden gemaakt. Het tegengaan van de groeiende leegstand van kantoren is in het belang van een goede ruimtelijke ordening en het optimaal benutten van de binnenstedelijke ruimte in het bijzonder. De TSK stelt geen aanvullende bouwkundige duurzaamheidseisen ten aanzien van de nieuwbouw van kantoren.

Voorgesteld wordt om de TSK vast te stellen.

Gedeputeerde Staten,

Voorzitter,

Secretaris,

Besluit

Provinciale Staten van Utrecht;

Op het voorstel van Gedeputeerde Staten van 15 december 2015, afdeling FLO, nummer 8175ED08 ;

Gelezen;

De provinciale Vraagaming + Het Kantorenmarktonderzoek 2015

Overwegende;

dat reductie van plancapaciteit in het belang van een goede ruimtelijke ordening is en daarmee bijdraagt aan een gezond economisch vestigingsklimaat

dat het ontwerp van de Thematische Structuurvisie Kantoren met ingang van 25 november 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat de tegen het ontwerp van de Thematische Structuurvisie Kantoren ingediende zienswijzen met daarop een reactie zijn weergegeven in de Nota van beantwoording Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027;

dat de Thematische Structuurvisie Kantoren is verduidelijkt/aangevuld ten opzichte van de ontwerp-TSK, naar aanleiding van de zienswijzen dan wel ambtshalve;

Gelet op

het besluit tot vaststelling van de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand

het provinciaal belang dat samenhangt met de bovengemeentelijke aspecten van de kantorenleegstand

Besluiten:

1. De Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027 met IMRO-code: NL.IMRO.9926.SVt1505Kantoren-VA01 vast te stellen.
2. De Nota van Beantwoording bij de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027 vast te stellen.

Provinciale Staten van Utrecht,

Voorzitter,

Griffier,

Toelichting

1. Wettelijke grondslag

Artikel 2.2 lid 2 Wet ruimte ordening en artikel 158 lid 1 onder b Provinciewet.

2. Beoogd effect

Met het vaststellen van de TSK wordt beoogd voorzienbaarheid in het leven te roepen ten aanzien van de in deze structuurvisie beschreven reductie van plancapaciteit op verschillende kantorenlocaties in de provincie Utrecht. Door de planreductie tijdig en volledig voorzienbaar te maken wordt het risico op te honoreren planschadeclaims als gevolg van het vast te stellen inpassingsplan dat in deze reductie voorziet, zo goed als uitgesloten. De reductie van plancapaciteit is gericht op goede ruimtelijke ordening en de provincie beoogt het duurzaam gebruik van de binnenstedelijke ruimte hiermee te stimuleren. Door het beperken van nieuwbouw zullen bestaande kantoorlocaties in gebruik blijven en daar zal geïnvesteerd worden in de kwaliteit ervan.

3. Effecten op duurzaamheid

Door niet meer nieuwbouw van kantoorruimte toe te staan dan noodzakelijk is, wordt de bestaande voorraad aan kantoorruimte zo goed mogelijk benut. De investeringsbereidheid van eigenaren in de vernieuwing van bestaande, leegstaande kantoorgebouwen wordt hierdoor vergroot. Incourante kantoren kunnen, voor zover zij op courante plekken staan, weer verhuurbaar worden gemaakt. Het tegengaan van de groeiende leegstand van kantoren is in het belang van een goede ruimtelijke ordening en het optimaal benutten van de binnenstedelijke ruimte in het bijzonder. De TSK stelt geen bouwkundige duurzaamheidseisen ten aanzien van de nieuwbouw van kantoren.

4. Argumenten

Met de TSK wordt uitvoering gegeven aan het eerdere besluit tot vaststelling van de PAK. Er kan geen planreductie door middel van een inpassingsplan plaatsvinden als deze reductie niet tijdig en volledig voorzienbaar is gemaakt, wanneer het risico op te honoreren planschadeclaims naar aanleiding van het inpassingsplan zoveel mogelijk moet worden uitgesloten. Met de vaststelling van de TSK wordt deze volledige voorzienbaarheid in het leven geroepen.

5. Kanttekeningen

Vanwege het juridische belang van de TSK is veel aandacht besteed aan de juridische context, de aanleiding van de TSK en de beschrijving van de te realiseren planreductie. De TSK heeft als gevolg daarvan hoofdzakelijk een juridisch-technisch karakter gekregen en is qua schrijfwijze om die reden niet vergelijkbaar met een structuurvisie zoals de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS).

De onderzoeksresultaten van het Kantorenmarktonderzoek 2015 zijn leidend voor de beschreven reductie in plancapaciteit. Deze onderzoeksresultaten zijn feitelijk en onafhankelijk tot stand gekomen. De onderzoeksmethodiek is uitvoerig besproken en opgebouwd samen met een groep van (wetenschappelijke) experts, en is gedeeld met een panelgroep bestaande uit gemeenten en marktpartijen. De onderzoeksresultaten zijn niet bediscussieerd en staan daarmee feitelijk en onafhankelijk op zichzelf.

Door het vaststellen van de TSK vindt geen planreductie plaats. Dit zal gebeuren door middel van het vaststellen van een inpassingsplan.

6. Financiën

Aan de vaststelling van deze structuurvisie zijn geen financiële consequenties verbonden, omdat een structuurvisie geen schadeveroorzakend besluit is als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro. Over mogelijke planschaderisico's valt op dit moment niets te zeggen, omdat er nog geen vergelijking van planologische regimes mogelijk is. Dit is pas aan de orde bij het inpassingsplan (dit is wel een schadeveroorzakend besluit). Omdat bij planreductie precies wordt gewerkt volgens de planschadejurisprudentie van de Raad van State, kan het planschaderisico op dit moment vrijwel op nul worden gesteld.

De kosten voor het opstellen van de structuurvisie (cofinanciering Juridische Expert Pool Planschade, analyse plancapaciteit, juridische second opinion, et cetera) zijn betaald uit project 4 van het Ruimtelijk Actie Programma: 'Kantorenmarkt: vraag en aanbod in evenwicht'. Tot het beschikbaar stellen van de middelen aan dit programma is reeds besloten. Aan het vaststellen van inpassingsplannen zijn kosten verbonden. Hiervoor zijn vanuit het coalitieakkoord middelen gereserveerd.

7. Realisatie

De realisatie van de in de TSK aangekondigde planreductie zal plaatsvinden door middel van het vaststellen van een inpassingsplan dat in deze reductie voorziet. De eerstvolgende herijking van de PRS en de PRV worden daar waar nodig aangepast op de gevolgen die voortvloeien uit de in de TSK aangekondigde planreductie. Het voorontwerp van het inpassingsplan zal dit jaar aan overlegpartners, zoals gemeenten, waterschappen, het rijk, andere provincies, e.d. ter inspraak worden aangeboden. Tevens zal op basis hiervan een hoorzitting plaatsvinden conform artikel 3.26 Wro, waarbij u de betrokken gemeenteraden kunt horen over het inpassingsplan. Het ontwerp-inpassingsplan zal medio 2017 ter inzage worden gelegd, waarna het plan eind 2017 aan u ter vaststelling wordt aangeboden.

8. Juridisch

De TSK is opgesteld met het oog op in het leven roepen van voorzienbaarheid in verband met het zoveel mogelijk voorkomen van te zijner tijd te honoreren planschadeclaims als gevolg van de vaststelling van een inpassingsplan dat voorziet in planreductie. Ten aanzien van de ontwerp-TSK en de daarop ingediende zienswijze is juridisch advies ingewonnen bij de advocatenkantoren Soppe Gundelach en Witbreuk en Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn. Dit met betrekking tot de vraag of met de ontwerp-TSK volledige voorzienbaarheid van de planreductie in het leven werd geroepen. Naar aanleiding hiervan hebben wij op 3 maart 2015 besloten om eerst het Kantorenmarktonderzoek 2015 uit te voeren en de uitkomsten op te nemen in de TSK, zodat uitspraken over planreductie waar nodig concreter gemaakt konden worden. Op het Statenvoorstel TSK en de NvB is nogmaals de vraag aan de eerder genoemde advocatenkantoren voorgelegd of de uitspraken in de TSK over planreductie nu wel volledige voorzienbaarheid in het leven roepen. Het antwoord hierop is positief. De uitgebreide toetsing is gedaan omdat deze werkwijze van planreductie in deze specifieke vorm (provinciale structuurvisie en inpassingsplannen) nog niet eerder is toegepast. Hiermee wordt getracht zoveel mogelijk zekerheid te krijgen over het minimaliseren van planschaderisico's die met de voorgestelde werkwijze (voorzienbaarheid creëren met de TSK) wordt voorgestaan.

9. Europa

Er is niet gebleken dat er Europeesrechtelijke risico's zijn, omdat de TSK is opgesteld met het oog op een goede ruimtelijke ordening. In het licht van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij van een bestemmingsplan wordt afgeweken, is in dat geval de Europese Dienstenrichtlijn niet van toepassing.

10. Communicatie

Na vaststelling van de TSK door Gedeputeerde Staten op 15 november is op 17 december de TSK aan de gemeenten, vastgoedpartijen en overige betrokken partijen gepresenteerd. De verantwoordelijke wethouders van gemeenten waarvoor de in de TSK aangekondigde planreductie verstrekkende gevolgen heeft zijn op 16 december persoonlijk benaderd door gedeputeerde Krol. Na deze belronde is op 16 december een persbericht verstuurd, in combinatie met een nieuwsbericht op de website van de provincie Utrecht. In de communicatie rondom de TSK zal verwezen worden naar beide sporen van de PAK. Ten behoeve van het faciliterende spoor is de website utrechttransformeert.nl gelanceerd.

11. Bijlagen

Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027;

Ingediende zienswijzen;

Nota van Beantwoording bij de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027;

Provinciale Vraagaming t/m 2027: Kantoorruimte;

Behoeftte aan kantoorruimte per locatie in de provincie Utrecht t/m 2027 (Kantorenmarktonderzoek 2015);

Notitie reactie en adviezen experts op Vraagaming en Kantorenmarktonderzoek 2015;

Tekst Bekendmaking vaststelling Thematische Structuurvisie Kantoren.

Artikelsgewijze toelichting

Niet van toepassing.