

VERSLAG van de hoorzitting d.d. 7 december 2016 met betrekking tot het PIP-Kantoren van de provincie Utrecht

Aanwezig:

Voorzitter: mw. drs. A. Dekker;

P.S.-leden: drs. J.G. Boerkamp (D66), mw. H. Chidi (D66), R.G.J. Derksen (PVV), drs. J. Germs (VVD), mw. W.M.M. Hoek (50PLUS), ir. H. IJssennagger (PVV), mw.drs. E. Kotkamp (GroenLinks), drs. C.J. van Kranenburg (ChristenUnie), drs. C. de Kruijf (PvdA), P.A. van Leeuwen (SGP), C. Westerlaken (CDA)

Van ambtelijke zijde aanwezig: dr. R. Poort (griffier) en W. Voorneman-Ridders (verslag).

De voorzitter, mevrouw Dekker, opent deze hoorzitting over het PIP-Kantoren van de provincie Utrecht. Er hebben zich twee gemeenten als inspreker aangemeld. Een ieder krijgt 10 minuten tijd om zijn reactie mondeling toe te lichten. Vervolgens krijgen de PS-leden de gelegenheid technische- en verhelderende vragen aan de sprekers te stellen. Het resultaat van de hoorzitting wordt meegenomen in de Nota Inspraak, die overigens pas in juni 2017 voorligt. Spreekster geeft vervolgens het woord aan de eerste inspreker.

De bijdrage van de heer Jansen (wethouder), namens de gemeente Zeist, is als bijlage 1 bij het verslag gevoegd.

De voorzitter stelt de Statenleden in de gelegenheid om vragen te stellen aan de inspreker.

De heer Van Kranenburg vraagt om een nadere toelichting ten aanzien van de link tussen de locatie Huis ter Heide en de ontwikkeling van ca 80 woningen in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug.

De heer Jansen licht toe dat de gemeente Zeist momenteel een nieuw bestemmingsplan opstelt voor heel Huis ter Heide. Daarin wordt o.m. de woningbouwontwikkeling voor ca 80 woningen opgenomen, hetgeen een uitvloeisel is van de afspraken die o.a. met de provincie Utrecht zijn gemaakt in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug, waaraan de gemeente Zeist ook een bijdrage moet leveren. Het punt is, dat de bestemmingsplanprocedure parallel loopt aan de PIP-procedure. Vanaf het moment van ter inzage legging van het PIP kan de gemeente het desbetreffende bestemmingsplan pas vaststellen nadat het PIP in werking is getreden. Als er beroep wordt aangetekend tegen (onderdelen van) het PIP is de kans aanwezig dat de gemeente pas tegen 2019 verder kan met het bestemmingsplan en daardoor mogelijk in de knel komt met het nakomen van de in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug gemaakte afspraken.

De heer De Kruijf memoreert dat de provincie de desbetreffende gemeenten circa een maand geleden een brief heeft gestuurd waarin de mogelijkheden zijn geschetst die gemeenten nog wel hebben vanaf het moment dat het PIP ter inzage wordt gelegd. Hij begrijpt dat de inhoud van die brief de gemeente onvoldoende ruimte biedt om door te gaan met het bestemmingsplanproces.

De heer Jansen bevestigt dit. In de brief wordt aangegeven dat er vanaf de ter inzage legging tot het in werking treden van het PIP geen ruimte is om een bestemmingsplan vast te stellen. Over de overige mogelijkheden, die in de brief worden geschetst, gaat het in het geval van de gemeente Zeist niet.

De her De Kruijf memoreert dat aangegeven is dat gedeputeerde Krol bereid zou zijn de locatie Huis ter Heide uit het PIP te halen, mits de gemeente 100% zekerheid kan geven ten aanzien van de maximaal 1000 m2 te realiseren kantooruimte voor die locatie. De gemeente geeft aan dat de kans dat er kantooruimte gerealiseerd gaat worden op de locatie Huis ter Heide nihil wordt geacht, maar blijkbaar kan de 100% zekerheid daarover toch niet worden gegeven.

De heer Jansen antwoordt dat gemeente en provincie inhoudelijk op een lijn zitten. Het punt is of er overeenstemming bestaat over het juridisch instrumentarium. De gemeente Zeist heeft nogmaals goed naar het bestemmingsplan gekeken en is op grond daarvan een nieuw argument tegengekomen. Dat is het feit dat er nu geen directe bouwtitel geldt voor het realiseren van een kantoor en er derhalve een uitwerkingsplan moet komen, voordat de gemeente daar een kantoor kan toestaan.

De heer Van Leeuwen vraagt of de gemeente het met hem eens is, dat de provincie de kennelijke afspraak met de gemeente ter zake van de bouw van ca 80 woningen in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug niet zomaar kan cancelen.

De heer Jansen antwoordt dat het niet de intentie is om de 80 woningen te cancelen. Het gaat om de kantoorlocatie, die nu nog in het bestemmingsplan zit. De gemeente Zeist wil de kantoorlocatie er met een bestemmingsplanwijziging uithalen om de woningbouwontwikkeling, die nu nog niet in het bestemmingsplan is opgenomen, te realiseren. Tegelijkertijd wil de gemeente 23000 m2 Kantoren uit het bestemmingsplan halen, waarover gemeente en provincie het eens zijn.

Mevrouw Chidi geeft aan dat het politieke speelveld in een jaar kan veranderen. Op grond daarvan hecht zij eraan aan de voorkant meer te horen over de garanties die de gemeente Zeist kan/wil geven.

De heer Jansen antwoordt dat hij op dit moment als garantie kan aanvoeren dat de gemeenteraad in 2010 het besluit heeft genomen om geen kantorenlandmark toe te staan op de locatie Huis ter Heide; dat standpunt wordt door het College gedeeld. Daarnaast is het zo, hetgeen in zijn visie de belangrijkste garantie is, ook vanuit de positie die PS hebben, dat er geen bouwtitel zit op dit bestemmingsplan om de 23000 m2 kantoren daadwerkelijk te bouwen, waardoor de gemeente met een uitwerkingsplan moet komen voordat daar kantoorruimte kan worden toegestaan. Daarmee heeft de provincie voldoende mogelijkheden om een en ander juridisch tegen te houden.

Mevrouw Hoek vraagt of er nagedacht is over het feit dat het politieke speelveld kan veranderen na verkiezingen. Voorts informeert spreekster of er druk van buitenaf is om wel te bouwen.

De heer Jansen antwoordt dat de komst van een kantorenlandmark niet onomstreden was, ook niet in het buurtschap Huis ter Heide dat daar helemaal geen verstedelijking wil. Op grond daarvan heeft de gemeenteraad het besluit in 2010 genomen. Als de gemeente nu ineens van mening verandert, zullen de inwoners van Huis ter Heide zich sterk daartegen verzetten. Kortom de druk vanuit de samenleving om daar niet te bouwen is groter dan om daar wel te bouwen.

Desgevraagd door mevrouw Hoek antwoordt spreker dat er ook geen druk vanuit de ontwikkelaars is om daar te bouwen, omdat er geen directe bouwtitel op zit.

De heer Germs vraagt of het probleem niet wordt opgelost als ook de laatste 1000 m2 te realiseren kantoorruimte uit het PIP wordt geschrapt, waarmee de gemeente geen aanspraak meer doet op kantoren op die locatie.

De heer Jansen antwoordt dat de gemeente zich in deze heeft gehouden aan het kader dat zij vanuit de provincie heeft meegekregen. Als de maximaal 1000 m2 te realiseren kantoorruimte niet nodig blijkt te zijn, hetgeen de gemeente de komende periode zal gaan onderzoeken, dan zal dit ook niet worden toegestaan.

Mevrouw Kotkamp wijst erop dat een postzegel bestemmingsplan als een van de mogelijkheden in de eerder gememoreerde brief van de provincie is genoemd. Zij vraagt of de gemeente niet van die mogelijkheid gebruik kan maken, om in ieder geval dat dat deel te ontwikkelen waar de 80 woningen moeten worden gerealiseerd.

De heer Jansen antwoordt dat die mogelijkheid is besproken. Op grond van het feit dat een deel van die locatie nodig is voor de ontsluitingsweg, die voorwaardelijk is gesteld aan de ontwikkeling van de 80 woningen, kan een en ander niet via een postzegel bestemmingsplan worden geregeld.

De heer Boerkamp geeft aan dat een algemeen onderzoek ten grondslag ligt aan de keuzes van locaties die de provincie schrapt. Als daaruit willekeurig onderdelen worden geschrapt kan de juridische houdbaarheid van het PIP worden ondergraven. Geïnformeerd wordt of de gemeente daarop juridisch is geadviseerd.

De heer Jansen memoreert dat de provincie, om eventueel aan het verzoek tegemoet te komen om de locatie Huis ter Heide uit het PIP te halen, van de gemeente 100% juridische zekerheid wil dat er geen 23000 m2 kantoorontwikkeling zal plaatsvinden. In het traject dat de gemeente de afgelopen maanden met de provincie heeft gelopen, heeft zij de 100% juridische zekerheid nog niet kunnen geven. Zoals gezegd, is er nogmaals goed naar het bestemmingsplan gekeken, op grond waarvan thans als aanvullend/nieuw argument wordt aangevoerd, dat er geen directe bouwtitel geldt als gevolg waarvan de gemeente met een uitwerkingsplan moet komen om daar kantoren toe te kunnen staan.

De voorzitter bedankt de heer Jansen voor zijn inbreng en geeft vervolgens de tweede inspreker het woord.

De heer Van Soest (raadslid), namens de gemeente Veenendaal, vestigt onder verwijzing naar de zienswijze van de gemeente Veenendaal met name de aandacht op De Batterijen. Voor de gemeente is van belang wat daar nu is gerealiseerd en nog te realiseren valt, mede in het licht van het programma FoodVally, waarvan de zuidoosthoek van Veenendaal onderdeel uitmaakt.

De gemeente meende al geruime tijd zeer coöperatief mee te werken aan het oplossen van het probleem van de kantorenleegstand. Zo zijn in het recent geactualiseerde bestemmingsplan Het Noorderwerk ruimere regels gesteld voor het gebruik van bedrijfspanden om leegstand tegen te gaan. Helaas is dit tot nu toe in de ogen van de provincie te weinig gebleken.

De Batterijen is met de gevestigde hoogwaardige bedrijven van een zeer hoge kwaliteit en nog in ontwikkeling. Op dit moment zijn er ICT-bedrijven gevestigd met ca 600 werknemers. Daarbij dient in acht te worden genomen dat De Batterijen nog niet zo heel lang bestaat. Inmiddels is er ook een vestiging van Van der Valk gekomen, dat juichend is over de bezetting. Zichtbaar is dat De Batterijen internationale aantrekkingskracht heeft. Dat is voor Veenendaal en de FoodVally belangrijk. Als wordt voorgestaan daar die hoogwaardige kwaliteit ook qua uitstraling te behouden, moet de kantorenfunctie daar niet worden weggenomen. Dat heeft negatieve effecten.

Zoals bekend heeft de gemeente Veenendaal binnen de regio FoodVally de ambitie om een ICT-campus te realiseren, mogelijk op De Batterijen. Die ambitie wordt door zowel Gelderland als Utrecht ondersteund, maar de gemeente Veenendaal constateert dat het ruimtelijk beleid van de provincies van elkaar verschilt. De provincie Gelderland (nee, tenzij...) is daarin minder directief dan de provincie Utrecht. Als datgene dat voor Veenendaal wordt voorgesteld in het PIP doorgaat, verdwijnt de ruimte op De Batterijen en zullen Gelderse gemeenten de ICT-bedrijven die zich in Veenendaal zouden vestigen naar zich toetrekken.

Niemand bestrijdt het teveel aan m2 kantoren. Om die reden is in FoodVally een plan in ontwikkeling, waarbij wordt gekeken naar een goede verdeelsleutel in dat gebied. De provincies Utrecht en Gelderland zijn hierbij betrokken. De uitkomst wordt in de komende periode verwacht en is derhalve niet in het PIP meegenomen.

In het algemene onderzoek, dat ten grondslag ligt aan het PIP, wordt aangegeven dat het vaststellen van kansrijke locaties aan twee belangrijke criteria is getoetst: ligging aan de snelweg en binnen 500m bereikbaar via OV. De Batterijen voldoet aan beide criteria.

Samenvattend merkt spreker op dat Veenendaal teleurgesteld is. Veenendaal is van mening dat zij zelf goed meewerkt. Nu moet Veenendaal voor een voor haar meest belangrijk gedeelte een andere vorm vinden. Als de uitstraling van De Batterijen naar beneden wordt gebracht, wordt de aantrekkingskracht minder, loopt het leeg met leegstand als gevolg en wordt Veenendaal een verloren gebied in de zuidoosthoek. Dat wil de Veenendaal niet. Vandaar dat nog een keer goed is gekeken naar de cijfers, waarop het onderzoek van de provincie is gebaseerd; daarop zal de heer Helsen nader ingaan.

De bijdrage van de heer Helsen (raadslid) is als bijlage 2 bij het verslag gevoegd.

De voorzitter stelt de Statenleden in de gelegenheid om vragen te stellen aan de insprekers.

De heer Westerlaken informeert wanneer het in ontwikkeling zijnde plan FoodVally kan worden verwacht. De heer Van Soest antwoordt dit plan binnen een paar maanden te verwachten. De gemeente kan binnenkort uitsluitsel geven over de exacte datum.

De heer Westerlaken begrijpt dat er in Veenendaal een aantal locaties is dat te kampen heeft met leegstand. Hij vraagt in hoeverre Veenendaal zelf bezig is geweest met het herverkavelen van die leegstand. Spreker kan zich voorstellen dat de gemeente een en ander geconcentreerd wil hebben op een hoogwaardige kantorenlocatie, maar mogelijk kan het probleem ook worden verkleind door middel van herverkaveling.

De heer Van Soest antwoordt dat het niet zo is dat het beleid van Veenendaal erop is gericht alle kantoren te concentreren. Hij memoreert dat in het bestemmingsplan Het Noorderwerk al mengbestemmingen zijn ingebracht om de leegstand op te lossen. De Batterijen is m.n. geschikt voor een hoogwaardige ICT-campus dat Veenendaal als speerpunt heeft in FoodVally; het mengen van functies past daar niet.

De heer Ijssennagger merkt op dat het PIP is gebaseerd op een totale berekening. Met het schrappen van De Batterijen wordt feitelijk de basis onder het PIP weggehaald. Spreker vraagt of Veenendaal een ander terrein heeft om in te leveren tegen De Batterijen.

De heer Van Soest antwoordt dat in het onderzoek alle terreinen zijn meegenomen. Dat is derhalve niet zozeer aan de orde, tenzij toekomstige leegstand wordt ingeleverd. Dat is echter niet onderzocht. Wellicht wordt het PIP cijfermatig onderuit gehaald, maar dat doet niet af aan de verschillen die er zijn. Er zijn andere gemeenten die wel de mogelijkheid krijgen het een en ander te realiseren. Ook daar zou kunnen worden uitgeruild als het over het totaal gaat. Waar het bij Veenendaal om gaat is dat zij een van de meest kansrijke sectoren ziet doodbloeden wanneer dit voor De Batterijen wordt ontnomen.

De heer Ijssennagger geeft aan dat de m2 er wel moeten komen. De vraag is of Veenendaal liever een ander terrein inlevert voor De Batterijen.

De heer Van Soest antwoordt dat die vraag niet aan de gemeente is gesteld. Daarover is derhalve niet op die manier in de gemeenteraad gesproken, op grond waarvan hij die vraag thans niet kan beantwoorden. Hij pleit ervoor die vraag alsnog aan de gemeente te stellen, zodat daaraan invulling kan worden gegeven.

De heer Germš memoreert dat FoodVally al heel lang bezig is met het ICT-plan en ook de problematiek van de kantorenleegstand in de provincie Utrecht al een tijd bekend is. Spreker informeert waarom Veenendaal niet eerder heeft ingespeeld op de ICT-campus in de regio FoodVally als daar kennelijk sprake is van een goede ligging. Ongeacht het percentage, is een feit dat Veenendaal leegstand heeft. Spreker kan zich voorstellen dat de gemeente ter onderbouwing van het pleidooi voor De Batterijen de leegstand inventariseert, clustert en wegbestemt om aan de m2 reductie te komen.

De heer Van Soest benadrukt nogmaals dat Veenendaal dat graag in beeld wil brengen. Dat is niet gebeurd, omdat die vraag niet is voorgelegd. Hij geeft aan dat de gemeente in zijn visie met een hoogwaardige ICT-campus als speerpunt vanaf het begin van het ontstaan heeft ingespeeld op de regio FoodVally. Dat heeft echter tijd en een vliegwiél nodig. Tijd heeft Veenendaal gehad, hetgeen blijkt uit het feit dat daar inmiddels 600 werknemers in de ICT werkzaam zijn; de komst van Van der Valk draagt daaraan ook in positieve zin bij. Het vliegwíe-effect is nu aanstaande, maar dat kan alleen worden bereikt met die meters.

De heer Van Kranenburg memoreert dat de gemeente zelf een onderzoek heeft gedaan naar de leegstand en dit percentage lager uitkomt dan de in het PIP genoemde bronnen. Spreker acht het van belang dat PS hiervan gedetailleerd kennis kunnen nemen. Verzocht wordt deze gegeven via de griffie te verstrekken en daarbij aan te geven op basis van welke rekenmethodiek die getallen tot stand zijn gekomen.

De heer Dercksen betreurt dat de gemeente niet eerder proactief heeft nagedacht over de mogelijkheden om grond in te ruilen voor De Batterijen en daarop nu ook geen antwoord kan worden gegeven.

Overigens vraagt spreker zich af welke bijzondere eisen het thans leegstaande vastgoed (bv. The Wave) in Veenendaal mist dat het niet geschikt zou zijn voor de ICT.

Voorts informeert spreker naar de mogelijkheid om kantoren aan de buitenrand van Veenendaal te vullen via transformatie in de binnenstad.

De heer Van Soest antwoordt dat voor transformatie twee partijen nodig zijn en grond. Dat laatste raakt Veenendaal in het PIP kwijt.

De heer Dercksen stelt dat grond niet per definitie nodig is voor transformatie. Via transformatie in de binnenstad, waar wellicht woningbehoefte is, zou The Wave (8000 m²) mogelijk kunnen worden ingezet.

De heer Van Soest zet uiteen dat The Wave van een eigenaar is en voor zover spreker bekend nog steeds is verhuurd. De gemeente heeft daar geen invloed op. Op zich zou de ICT zich in The Wave kunnen vestigen, maar dat is op dit moment niet aan de orde. Bovendien gaat het om de uitstraling van het totaal gebied. Bedrijven kijken naar de toekomst en de groeimogelijkheden; die is daar beperkt.

De uitruil met de binnenstad is mogelijk. Die gesprekken wil de gemeente ook graag voeren, maar dan moeten er wel bedrijven zijn die de wil hebben en daarvoor geld kunnen vrijmaken. Het is niet een kwestie van hier en daar een meter schrappen; daar zit tijd en een proces tussen. Voorts hecht spreker eraan er nogmaals op te wijzen, dat de gemeente bij transformatie al meer ruimte geeft in de bestemmingsplannen om daarmee de leegstand terug te dringen.

Het is de wens van de ICT-sector zelf om in een campusachtige omgeving dicht bij elkaar te zitten.

Mevrouw Hoek informeert of Veenendaal ook denkt aan het transformeren van leegstaande kantoren tot woningen.

De heer Van Soest antwoordt dat het wonen daar lastig is omdat de bedrijventerreinen en kantorengebieden in Veenendaal niet aansluiten op woonwijken. Als dat wel het geval zou zijn of bij inbreiding, zou hij zich dat goed kunnen voorstellen. Veenendaal is wel groot, maar in grondgebied beperkt en heel dicht bevolkt. In die zin is er niet veel speelruimte.

De heer Van Leeuwen sluit zich aan bij de opmerking dat van Veenendaal een meer proactieve houding mag worden verwacht ten aanzien van een eventuele uitruilmogelijkheid. Aangegeven is dat Veenendaal die vraag graag alsnog door de provincie krijgt gesteld. Spreker is van mening dat dit hedenavond al een paar keer is gebeurd. In zijn visie is het thans aan Veenendaal om die handschoen al dan niet op te pakken. Spreker vraagt hoeveel m² nodig is voor de afronding van De Batterijen.

De heer Van Soest antwoordt dat het om 22000 m² gaat. Voorts geeft hij aan dat Veenendaal de handschoen zeker zal oppakken en vraagt wanneer de gegevens uiterlijk moeten worden ingediend.

De voorzitter moet het antwoord schuldig blijven en zegt toe dat hierop nader zal worden teruggekomen. Zij bedankt de heren Van Soest en Helsen voor hun inbreng.

Niets meer aan de orde zijnde, sluit de voorzitter de hoorzitting.