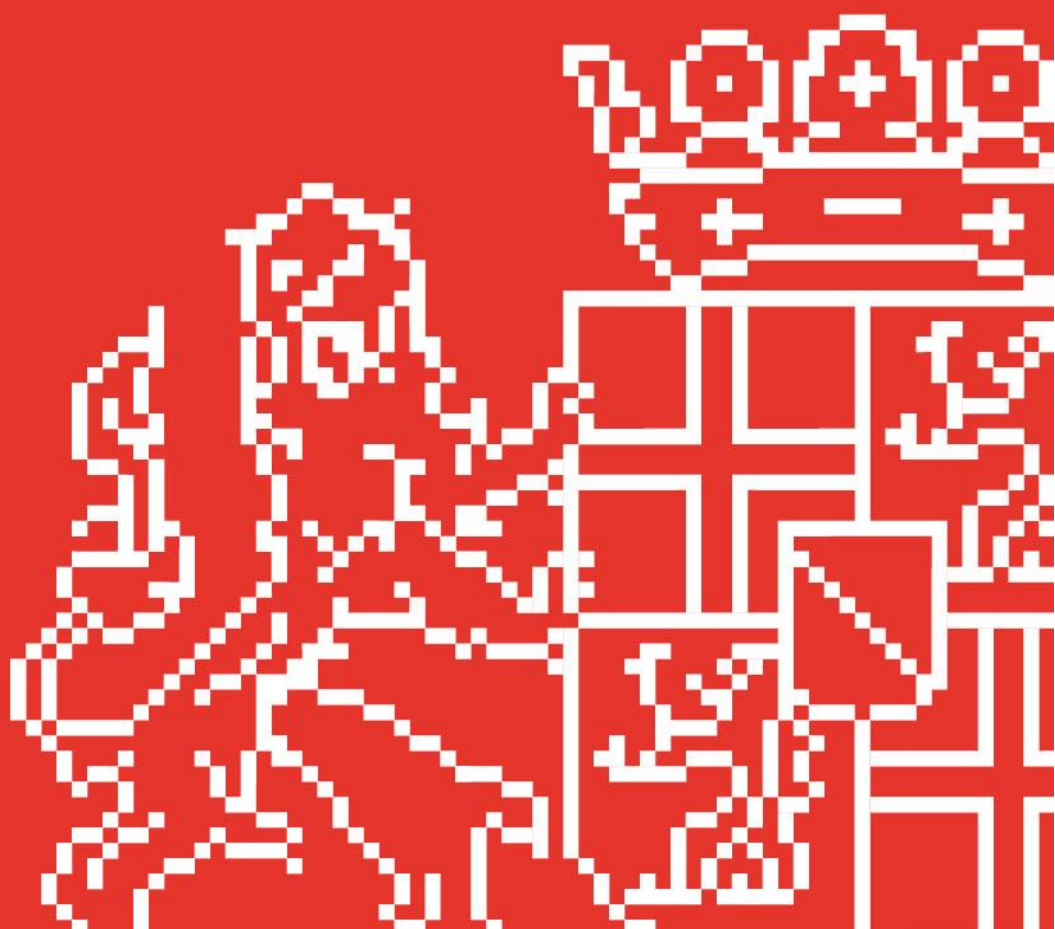




**NOTA VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG
VOORONTWERP INPASSINGSPLAN KANTOREN**

INCLUSIEF STAAT VAN WIJZIGINGEN EN VERSLAGEN HOORZITTINGEN D.D. 7 EN 14 DECEMBER 2016

Vastgesteld 1 augustus 2018
Status Definitief
Referentienummer 81BD0417



Inhoudsopgave

Inleiding	1
1. Vooroverleg art. 3.1.1. Bro	3
2. Inspraakreacties.....	33
3. Staat van wijzigingen	66

Bijlage Verslag hoorzittingen d.d. 7 en 14 decembet 2016

Inleiding

Vanaf 1 september 2016 tot en met 12 oktober 2016 heeft het voorontwerp inpassingsplan 'Kantoren' van de provincie Utrecht ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegen. Het analoge plan is ter inzage gelegd op het gemeentehuis/stadskantoor van de gemeenten Amersfoort, Bunschoten, De Ronde Venen, Houten, Leusden, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Veenendaal, Woerden en Zeist en het Huis voor de Provincie. Tevens is het plan vanaf 1 september 2016 raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Van de terinzagelegging is op 30 augustus 2016 een kennisgeving gepubliceerd in de Staatscourant (stcrt-2016-46081) en het Provinciaal Blad (prb-2016-4869). Op 31 augustus is deze kennisgeving gepubliceerd op de provinciale website (<https://www.provincie-utrecht.nl/loket/terinzagelegging/>), en in het Financieel Dagblad, het Algemeen Dagblad (Amersfoortse Courant, Groene Hart Woerden en Utrechts Nieuwsblad) en de navolgende huis-aan-huisbladen: Amersfoort Nu, De Bunschoter, De Molenkruier, De Nieuwsbode editie Zeist, Houtens Nieuws, Leusden Nu, Nieuwe Meerbode editie De Ronde Venen, Stadsblad Utrecht, Vechtstroom, Veenendaalse Krant en Woerdense Courant.

Bij aanvang van de bovengenoemde periode is het voorontwerp inpassingsplan 'Kantoren' in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening aangeboden aan diverse overleginstanties. In deze nota zijn in hoofdstuk 1 de vijftien ontvangen vooroverlegreacties samengevat en eveneens van een inhoudelijke reactie voorzien en is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

Naar aanleiding van de inspraak zijn tien inspraakreacties ontvangen. In deze nota zijn in hoofdstuk 2 de reacties samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Tenslotte is aangegeven of de inspraakreactie aanleiding geeft tot aanpassing van het inpassingsplan. Op het ontwerp van de Correctie 2017 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016), hierna: CPRV, zijn opmerkingen ontvangen. Aangezien de opmerkingen van een indiener met name betrekking hebben op het inpassingsplan, is in de Nota van beantwoording behorend bij deze Correctie aangegeven dat hierop in de NIV zal worden teruggekomen.

In hoofdstuk 3 is een staat van wijzigingen opgenomen. Dit zijn wijzigingen die voortvloeien uit een vooroverleg- of inspraakreactie, danwel een ambtshalve wijziging betreft.

Ter uitvoering van artikel 3.26, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening zijn op 7 en 14 december 2016 de raden van de bij het voorontwerp inpassingsplan betrokken gemeenten gehoord. De bijlage bevat het verslag van deze hoorzittingen dat op 23 januari 2017 is vastgesteld.

Anonimisering

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens; naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In voorliggende nota wordt hieraan voldaan door natuurlijke personen die een inspraakreactie hebben gegeven niet bij naam te noemen. Gemachtigden, rechtspersonen en bestuursorganen zijn niet geanonimiseerd weergegeven.

Gebruikte afkortingen

ABRvS:	Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State
BenW:	Burgemeester en Wethouders
Bpa:	Bestemmingsplananalyse, bijlage 2 van het inpassingsplan Kantoren
Bro:	Besluit ruimtelijke ordening
Bvo:	Bruto vloeroppervlak
CPRV:	Correctie 2017 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016)
DRL:	Dienstenrichtlijn (Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006, PB 2006, L376/36)
FSI:	Floor Space Index. Dit begrip wordt gebruikt voor de mate van intensief ruimtegebruik en geeft de verhouding tussen het bebouwde bvo en het terreinoppervlak aan.
GS:	Gedeputeerde Staten
Go:	Gebruiksvloeroppervlak

Kantorenmarktonderzoek 2012:	Utrechtse provinciale kantorenmarkt in balans: naar een kantorenstrategie, Stec Groep aan provincie Utrecht en Utrechtse gemeenten, Oktober 2012
Kantorenmarktonderzoek 2015:	Vraagstuk Provincie Utrecht t/m 2027: Kantooruimte, Stec Groep, december 2015 en Behoeftes aan kantooruimte per locatie in provincie Utrecht t/m 2027, Stec Groep, december 2015
Monitor 2018:	Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht 2018
NIV:	Nota van inspraak en vooroverleg inclusief verslag hoorzittingen d.d. 7 en 14 december 2016 en ambtshalve wijzigingen
NvB-TSK:	Nota van Beantwoording bij de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027.
PAK:	Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (vastgesteld 3 februari 2014)
PB:	Publicatieblad van de Europese Unie
PIP:	Provinciaal Inpassingsplan
PRS:	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016), Provincie Utrecht
PRV:	Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016)
PS:	Provinciale Staten
TBR	Tijdschrift voor Bouwrecht
TSK:	Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027
VWEU:	Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie
Wro:	Wet ruimtelijke ordening

Planning

De herijking van de PRV die op 19 januari 2017 in werking is getreden heeft als onbedoeld neveneffect gehad dat het benutten van indirecte bouw mogelijkheden voor zelfstandige kantoren in sommige gevallen niet langer mogelijk is. Het betreft locaties met indirecte bouw mogelijkheden 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.

Afwijking van de TSK is ongewenst. 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, is besloten het ontwerp-PIP pas ter inzage te leggen nadat de PRV op dit punt is gecorrigeerd. Dit is gedaan middels de Correctie 2017 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016) (hierna: CPRV). De CPRV is op 28 december 2017 in werking getreden. Het gevolg hiervan is dat de terinzageliggende van het ontwerp-PIP met een jaar is uitgesteld.

Met ingang van 9 augustus 2018 zal het ontwerp-PIP ter inzage worden gelegd. Vaststelling van het inpassingsplan kan dan naar verwachting in december 2018 plaatsvinden.

Monitor

De TSK en daarmee ook het PIP zijn gestoeld op het Kantorenmarktonderzoek 2015. Gelet op het bovengenoemde uitstel is om redenen van zorgvuldigheid en betrouwbaarheid, aan StecGroep gevraagd om een monitoring uit te voeren, zodat de actualiteit van de oorspronkelijke cijfers gestaafd kan worden en een inschatting gemaakt kan worden of de gebruikte reductie cijfers nog in lijn liggen met het maximaal scenario. Deze 'Monitor 2018' laat zien dat er sprake is van herstel van de kantorenmarkt, maar er nog veel kantooruimte leegstaat. Er zijn geen wezenlijke veranderingen in vraag en aanbod. De behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantooruimte ligt volgens de Monitor 2018 binnen de behoefte zoals die is geraamd in het Kantorenmarktonderzoek 2015 en verwerkt in de TSK.

Waar in deze NIV wordt verwezen naar het Kantorenmarktonderzoek 2015, is dit inclusief de Monitor 2018, die als bijlage is opgenomen bij het ontwerp-PIP.

1. Vooroverleg art. 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. van het Bro is het voorontwerp PIP voor overleg aangeboden aan de volgende in deze bepaling genoemde partijen:

GasUnie
Gemeente Amersfoort
Gemeente Bunschoten
Gemeente De Ronde Venen
Gemeente Houten
Gemeente Leusden
Gemeente Nieuwegein
Gemeente Stichtse Vecht
Gemeente Utrecht
Gemeente Veenendaal
Gemeente Woerden
Gemeente Zeist
Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
Ministerie van Defensie
Ministerie van Economische Zaken (ELI)
Ministerie van Infrastructuur en Milieu
Provincie Gelderland
Provincie Noord-Holland
Provincie Zuid-Holland
Rijkswaterstaat (midden-Nederland)
U-10 gemeenten
Waterschap Amstel Gooi en Vecht /Waternet
Waterschap Rivierenland
Waterschap Vallei en Veluwe

Van vijftien partijen is een reactie ontvangen. Deze zijn in het onderstaande overzicht opgenomen in willekeurige volgorde. In geval van Veenendaal is een nadere toelichting ingediend naar aanleiding van vragen van PS tijdens de hoorzitting van 14 december 2017. Deze wordt beschouwd als een onderdeel van de al eerder ingediende vooroverlegreactie.

Nr.	Instantie
1.01	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
1.02	Gemeente Veenendaal (inclusief nadere toelichting)
1.03	Provincie Noord-Holland
1.04	Gemeente Leusden
1.05	U-10 gemeenten
1.06	Gemeente Utrecht
1.07	Waterschap Rivierenland
1.08	Gemeente Zeist
1.09	Gemeente Woerden
1.10	Gemeente Nieuwegein
1.11	Gemeente Houten
1.12	Gemeente Bunschoten
1.13	Gemeente Stichtse Vecht
1.14	Provincie Gelderland
1.15	Gemeente Amersfoort

In de volgende paragraaf 1.1 volgt een algemene beschrijving als beantwoording van diverse reacties die betrekking hebben op de periode waarbinnen gemeenten geen bestemmingsplan kunnen vaststellen als gevolg van een aantal wettelijke bepalingen die samenhangen met het instrument inpassingsplan. Tevens wordt in deze paragraaf ingegaan op de mogelijkheden om vergunningen te verlenen voor ontwikkelingen die niet strijdig zijn met het inpassingsplan.

Paragraaf 1.2 bevat een overzicht van de binnengekomen vooroverlegreacties. De reacties zijn op volgorde van ontvangst samengevat en van een beantwoording voorzien. Tevens is aangegeven of de vooroverlegreactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het inpassingsplan.

1.1 Gemeentelijke bevoegdheid bestemmingsplanvaststelling en aanhoudingsplicht

Aan de tervisielegging van het ontwerp-PIP heeft de wetgever juridische consequenties verbonden waarvan er twee voor dit PIP expliciet van belang zijn. De eerste is dat op grond van art. 3.26 lid 5 van de Wro de gemeenteraad niet langer bevoegd is om voor de in het ontwerp-PIP begrepen gronden een bestemmingsplan vast te stellen. In paragraaf 1.1.1 wordt hier nader op ingegaan. De tweede is de aanhoudingsplicht die op dat tijdstip op grond van art. 3.3 lid 1 onder b van de Wabo ontstaat voor aanvragen om een omgevingsvergunning. In paragraaf 1.1.2 wordt hier nader op ingegaan.

In de TSK is reeds gewezen op de wettelijke voorbereidingsbescherming (paragraaf 1.5). Vervolgens hebben GS in diverse brieven gemeenten nogmaals expliciet gewezen op deze voorbereidingsbescherming en op de wettelijke uitsluiting van de bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen voor de 'PIP-percelen' tot de inwerkingtreding van het PIP. Dit is gebeurd om gemeenten hier van bewust te maken en te informeren over de (on)mogelijkheden. Sindsdien hebben er diverse ambtelijke en bestuurlijke gesprekken plaatsgevonden met diverse gemeenten.

1.1.1 Tijdelijke uitsluiting raadsbevoegdheid bestemmingsplanvaststelling

a. Het PIP zal in de tweede helft van augustus 2018 in ontwerp ter inzage worden gelegd. Vanaf dat tijdstip is de gemeenteraad op grond van art. 3.26 lid 5 van de Wro niet langer bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen voor de in het ontwerp-PIP begrepen reductiegronden. De termijn van uitsluiting is van rechtswege bepaald op 10 jaar. PS zijn bevoegd om bij de vaststelling van een PIP te bepalen dat de bevoegdheid van de raad om voor de in dit plan begrepen gronden weer een bestemmingsplan vast te stellen, eerder ontstaat. In het PIP 'Kantoren' zal bij de vaststelling worden bepaald dat de bevoegdheid van de raden van gemeenten met reductiegronden om voor deze gronden een bestemmingsplan vast te stellen, weer ontstaat vanaf het tijdstip waarop het PIP in werking treedt.

b. Het is denkbaar dat op betrekkelijk korte termijn voor de terinzagelegging van het ontwerp-PIP een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage wordt gelegd dat (mede) betrekking heeft op gronden die zijn opgenomen in het ontwerp-PIP. Vaststelling van dat bestemmingsplan na de terinzagelegging van het ontwerp-PIP is gelet op art. 3.26 lid 5 van de Wro in dit soort gevallen niet mogelijk, voor zover het betreft gronden die eveneens zijn opgenomen in het ontwerp-PIP. Door deze gronden bij de vaststelling alsnog buiten het bestemmingsplan te laten, kan het bestemmingsplan wel worden vastgesteld voor de gronden die niet in het ontwerp-PIP zijn opgenomen.

c. Het is eveneens denkbaar dat kort voor de terinzagelegging van het ontwerp-PIP een bestemmingsplan wordt vastgesteld dat (mede) betrekking heeft op gronden die zijn opgenomen in het ontwerp-PIP. Dat is niet in strijd met art. 3.26 lid 5 van de Wro. Wanneer bekendmaking van dat vaststellingsbesluit niet heeft plaatsgevonden voor de terinzagelegging van het ontwerp-PIP, kan de vraag worden gesteld of deze terinzagelegging (mogelijk) de bekendmakingsplicht uit art. 3.8 lid 3 van de Wro opschort. Deze opschorting zou ook gevolgen hebben voor de inwerkingtreding van dat bestemmingsplan. Jurisprudentie hierover ontbreekt. Mede gelet op de duidelijke bewoordingen van de artikelen 3.8 lid 3 en 3.26 lid 5 van de Wro – ook in onderling verband bezien – zijn er geen aanknopingspunten te vinden voor het oordeel dat er sprake is van een opschorting van de bekendmakingsplicht van het vastgestelde bestemmingsplan. Wanneer in een dergelijk bestemmingsplan een bestemming zou zijn opgenomen voor de in het ontwerp-PIP opgenomen gronden die met dit PIP en daarmee tevens met de TSK in strijd is – wat zich voordoet wanneer het zou gaan om een bestemming die de continuering van onbenutte bouwtitels mogelijk maakt van zelfstandige kantoren terwijl het ontwerp-PIP voor dezelfde gronden voorziet in planreductie – geldt als uitgangspunt dat deze bestemming bij de vaststelling van het PIP ongedaan wordt gemaakt of aangepast. Het geven van een reactieve aanwijzing op grond van art. 3.8 lid 6 van de Wro ligt in deze situatie minder voor de hand maar valt niet uit te sluiten ingeval van bijzondere feiten en omstandigheden. Wanneer een bestemmingsplan echter voorziet in reductie conform de TSK en in werking is getreden, wordt aan PS voorgesteld om de reductiegronden bij de vaststelling alsnog buiten het PIP gelaten.

d. Art. 3.26 lid 5 van de Wro staat er niet aan in de weg dat na aanvang van de terinzagelegging van het ontwerp-PIP, een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage wordt gelegd. De consequentie van art. 3.26 lid 5 van de Wro is echter dat dit bestemmingsplan niet door de raad kan worden vastgesteld. Dat kan pas nadat het PIP in werking is getreden (zie punt a). Dat kan tot gevolg hebben dat het bestemmingsplan niet overeenkomstig het bepaalde in art. 3.8 lid 1 onder e van de Wro kan worden vastgesteld binnen 12 weken na afloop de termijn van

terinzagelegging van het ontwerpplan. Er is dan sprake van het niet tijdig nemen van een besluit als bedoeld in art. 6:2 aanhef en onder b van de Awb, waartegen beroep kan worden ingesteld. In een situatie als deze kan echter niet rechtstreeks beroep bij de ABRvS worden ingesteld maar moet eerst de raad in gebreke worden gesteld. De raad kan zich dan op grond van art. 3.26 lid 5 van de Wro op zijn onbevoegdheid beroepen om het bestemmingsplan vast te stellen zolang het PIP niet in werking is getreden (zie punt a). Jurisprudentie hierover ontbreekt.

1.1.2 Het ontstaan van aanhoudingsplicht en het doorbreken hiervan, artikel 3.6 Wro-besluiten

a. Op basis van art. 3.3 lid 1 onder b van de Wabo ontstaat er vanaf het tijdstip waarop het ontwerp-PIP ter inzage is gelegd, een aanhoudingsplicht voor alle omgevingsvergunningen. Dat betekent dat aanvragen om omgevingsvergunningen die na dat tijdstip bij het bevoegd gezag zijn binnen gekomen en waarvoor geen grond bestaat om deze te weigeren niet zonder meer kunnen worden verleend. De aanhouding duurt ingevolge art. 3.3 lid 2 onder d van de Wabo tot het tijdstip waarop het PIP in werking is getreden dan wel in beroep is vernietigd. Daarnaast vervalt de aanhoudingsplicht op grond van art. 3.3 lid 2 onder b van de Wabo wanneer het PIP niet zou worden vastgesteld binnen 12 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-PIP.

b. De aanhoudingsplicht is niet absoluut maar kan worden doorbroken met toepassing van art. 3.3 lid 3 van de Wabo, waarbij 3 situaties worden onderscheiden.

1. Wanneer de activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd, niet in strijd is met het vigerende bestemmingsplan en het ter inzage gelegde ontwerp-PIP, kan de vergunning worden verleend met toepassing van art. 3.3 lid 3 van de Wabo.
2. Wanneer de activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd, wel in strijd is met het vigerende bestemmingsplan maar niet in strijd met het ter inzage gelegde ontwerp-PIP, bestaat er geen grond de vergunning te weigeren conform art. 3.3 lid 1 aanhef van de Wabo wanneer het bevoegd gezag op basis van de artikelen 2.12, lid 1, onder a, sub 3° (omgevingsvergunning voor afwijken van bestemmingsplan) en 3.3 lid 3 van de Wabo (doorbreken aanhoudingsplicht), de gevraagde omgevingsvergunning wil verlenen. Overigens mag de vergunde activiteit evenmin in strijd zijn met de PRV/PRS. Wanneer dat wel het geval is, hebben GS op basis van art. 3.13 lid 2 van de Wabo de bevoegdheid eventueel een reactieve aanwijzing te geven.
3. Wanneer de activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd, wel in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan maar in strijd met het ter inzage gelegde ontwerp-PIP, kan de aanhoudingsplicht niet worden doorbroken. In deze situatie kan uitsluitend het vervallen van de aanhoudingsplicht wegens niet tijdige vaststelling van het PIP (zie punt 1.1.2.a) tot vergunningverlening leiden omdat er geen grond bestaat de vergunning te weigeren wegens strijd met het bestemmingsplan.

c. Naar aanleiding van een opmerking over de ontwerp-CPRV wordt in het PIP een aanvullende regeling opgenomen die het mogelijk maakt dat dat ook na de terinzagelegging van het ontwerp-PIP nog een ruimtelijk besluit op grond van art. 3.6 lid 1 Wro (wijziging, uitwerking of binnenplanse afwijking) kan worden genomen wanneer dat nodig is om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor de bouw van een zelfstandig kantoor op een TSK-locatie ter benutting van een ongebruikte indirecte bouwtitel en daarbij (a) nog resterende plancapaciteit wordt overschreden, of (b) geen plancapaciteit meer resteert omdat er volledige reductie heeft plaatsgevonden. Hierbij gelden de volgende voorwaarden: (a) de aanvraag omgevingsvergunning is bij het bevoegd gezag binnengekomen voor de terinzagelegging van het ontwerp-inpassingsplan en (b) de omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend op basis van een wijzigingsplan, een uitwerkingsplan of een binnenplanse afwijkingbevoegdheid en (c) het besluit over het onder b bedoelde wijzigingsplan, uitwerkingsplan of binnenplanse afwijking wordt door het bevoegd gezag genomen binnen twaalf maanden na ontvangst van de onder a bedoelde aanvraag omgevingsvergunning. Deze aanvullende regeling verzekert dat ongebruikte indirecte bouwtitels voor zelfstandige kantoren ook daadwerkelijk kunnen worden benut wanneer er geen of onvoldoende plancapaciteit resteert, mits wordt voldaan aan de cumulatief geformuleerde voorwaarden. Dat betekent dat aan de drie voorwaarden moet worden voldaan, wil een initiatiefnemer met succes een beroep kunnen doen op de regeling.

1.2 Vooroverlegreacties

1.01 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden			
1.01.1	<i>Vooroverlegreactie</i> Dit inpassingsplan heeft geen invloed op de diverse waterbelangen, mede omdat de vigerende bestemmingsplannen van kracht blijven. In de toelichting staat de juiste conclusie opgenomen over de gevolgen voor water.	<i>Beantwoording</i> Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het vigerend planologisch regime onveranderd blijft voor zover het gaat om andere planologische ontwikkelingsmogelijkheden dan realisatie van zelfstandige kantoren.	<i>Conclusie</i> De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.02 Gemeente Veenendaal			
1.02.1	<i>Vooroverlegreactie</i> De in de zienswijze van 24 december 2014 op de ontwerp-TSK naar voren gebrachte argumenten tegen het inpassingsplan gelden onverkort.	<i>Beantwoording</i> Verwezen wordt naar de beantwoording daarvan zoals deze is verwoord in de NvB-TSK, welke is vastgesteld op 1 februari 2016. Aangezien voorts dezelfde opmerkingen in de vooroverlegreactie zijn verwerkt, wordt verwezen naar de onderstaande beantwoording onder 1.02.2, 1.02.3, 1.02.5, 1.02.7 t/m 1.02.9 en 1.02.12.	<i>Conclusie</i> De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.02.2	Er is sprake van inmenging in het gemeentelijk belang. Planologische regels die ingrijpen in bestaand stedelijk gebied worden door ons primair als gemeentelijk belang gezien. Het inpassingsplan past niet bij de beoogde "schouder aan schouder" aanpak die de PAK uitstraalt.	Het tegengaan van kantorenleegstand betreft zowel een gemeentelijk als provinciaal belang, zoals beschreven in paragraaf 1.4 van de TSK en paragraaf 1.5.2 van het PIP. Mede om die reden werken provincie en gemeenten actief en constructief samen aan vernieuwing, herbesteding en transformatie van kantorenleegstand op pand- en gebiedsniveau. Reeds bij de vaststelling van de PAK in 2014 hebben PS ook besloten dat verdere toename van leegstand voorkomen dient te worden door in vigerende bestemmingsplannen opgenomen planologische overcapaciteit voor kantoren te reduceren.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.02.3	Stimuleringsmaatregelen zijn belangrijker dan beperkende regels. Met name fysiek bestaande kantorenlocaties waarop nog bouwcapaciteit aanwezig is, zijn niet gebaat bij sterk beperkende regels, omdat daarmee de waarde en aantrekkingskracht van deze locaties sterk zullen teruglopen, met mogelijk weer extra leegstand tot gevolg. In geval van de locaties De Vendel en het zuidelijk deel van het bedrijventerrein De Batterijen zal het PIP leiden tot vestiging van geheel niet passende bedrijvigheid tussen de al gerealiseerde kantoorachtige functies. Hier wordt aan voorbijgegaan.	In het Kantorenmarktonderzoek 2015 is per locatie berekend wat tot en met 2027 de behoefte is aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte. Wanneer op een bepaalde locatie meer kantoorruimte zou worden gerealiseerd dan is berekend in dat onderzoek, neemt daarmee het risico toe dat op die locatie reeds bestaande leegstand extra toeneemt. Juist door een dergelijke ontwikkeling zou de waarde en aantrekkingskracht van die locatie verder teruglopen. Niet valt in te zien dat in deze situatie stimulering van nieuwbouw van zelfstandige kantoren op lokaal niveau leidt tot een lager leegstandspercentage van kantoorruimte. Uiteraard doet dat ongewenste leegstandseffect zich ook voor op regionale en provinciale schaal. Juist in het bestrijden van dit effect op dit schaalniveau ligt de legitimatie van het PIP. Met het PIP wordt overigens ook gestimuleerd dat wordt gekomen tot een alternatieve invulling van onbenutte	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

		<p>bouwtitels voor kantoren, alsmede het benutten van bestaande leegstaande kantoorgebouwen.</p> <p>Overigens is niet duidelijk wat wordt bedoeld met “geheel niet passende bedrijvigheid”. Het bestemmingsplan ‘De Batterijen’ kent voor de percelen waar het PIP betrekking op heeft de bestemming ‘Bedrijf’. Hierbinnen zijn niet uitsluitend zelfstandige kantoren toegestaan, maar ook andere functies, zoals bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorieën 1 tot en met 3.1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Daarnaast kunnen BenW nadere eisen stellen (artikel 3.3) en zijn er specifieke gebruiksregels (3.5). Deze regelingen blijven met het PIP volledig ongewijzigd.</p> <p>Daags na inwerkingtreding van het PIP kan de gemeenteraad desgewenst een bestemmingsplan vaststellen, waarmee kan worden gekozen voor door de raad gewenste functies, anders dan zelfstandige kantoren, die zij passend achten in het gebied.</p>	
1.02.4	<p>Gemeente Veenendaal en de Regio FoodValley hebben ICT als speerpunt benoemd en Veenendaal daarvoor als centrum aangeduid. Bedrijventerrein De Batterijen is een aantrekkelijke vestigingslocatie voor ICT-bedrijven. De voorgestelde beperking van uitbreiding van kantoren heeft een desastreus effect op deze belangrijke en gunstige ontwikkeling van deze locatie en de regio FoodValley. Het weren van functies die een bijdrage leveren aan de kracht, kwaliteit en waarde van bestaande locaties zal een averechts gevolg hebben.</p>	<p>Gelet op de uitkomsten van het Kantorenmarktonderzoek 2015 kan de provincie niet instemmen met het behoud van nieuwbouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren waar geen behoefte aan is. Dit staat de ICT-ambitie niet in de weg. Bestaande (leegstaande) bebouwing kan worden benut, uitbreiding wordt niet onmogelijk gemaakt en de resterende plancapaciteit is gebaseerd op het maximale groeiscenario dat gehanteerd is in het Kantorenmarktonderzoek 2015. Met het hanteren van dit scenario wordt voorkomen dat teveel nieuwbouwmogelijkheden worden gereduceerd: uit dit Kantorenmarktonderzoek is voor de gemeente Veenendaal geen hogere behoefte gebleken dan waar het PIP in voorziet.</p> <p>Uit een in opdracht van de provincie Gelderland uitgevoerd onderzoek, genaamd ‘Kantorenmarkt Gelderland, Bureau Buiten’, november 2014, blijkt dat ook in de Regio Foodvalley sprake is van een grote leegstand en een overaanbod van plancapaciteit voor kantoren die losstaat van de regionale ambities voor ICT-ambities en het World Food Center.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
1.02.5	<p>Gemeente en regio hebben de ambitie om de al ruim aanwezige ICT-branche ontplooiingsruimte te geven. De specifieke ambitie is een ICT-campus te doen ontstaan, bij voorkeur op bedrijventerrein De Batterijen. Beperkende regels voor kantoorvestiging passen niet bij dit streven. In bestuurlijke contacten is door de</p>	<p>Het in stand laten van plancapaciteit waar per saldo geen behoefte aan is vergroot de kans op (meer) leegstand. Het vestigingsmilieu is in het licht van de kwaliteit van de leefomgeving gebaat bij het zo beperkt mogelijk blijven van leegstand.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

	provincie de toezegging gedaan tot het bieden van ruimte bij nieuwe ontwikkelingen. Dit staat in schril contrast met dit inpassingsplan.	Bestuurlijk is door de provincie geen toezegging gedaan dat op de locatie De Batterijen meer plancapaciteit in stand zou mogen worden gelaten dan in de TSK is aangegeven.	
1.02.6	Het handhaven van de huidige stedenbouwkundige kwaliteit, zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan, wordt bemoeilijkt als er geen kantoren meer mogen worden gebouwd. De ambities van dit beeldkwaliteitsplan kunnen niet bereikt worden als er geen kantoren of kantoorachtige bedrijven meer gevestigd kunnen worden.	Het PIP laat de huidige stedenbouwkundige kwaliteit ongemoeid. Ten aanzien van de nog braakliggende kavels op De Batterijen waar het PIP betrekking op heeft, wordt in het beeldkwaliteitsplan ingezet op dynamiek en diversiteit. Hierbij wordt gesproken over bedrijfsbebouwing c.q. bedrijventerrein. Het PIP vormt geen belemmering voor deze ambitie. Ten aanzien van de nog braakliggende kavel op Faktorijs/De Vendel waar het PIP betrekking op heeft, wordt in het beeldkwaliteitsplan ingezet op verfraaiing en intensivering. Ook hier geldt dat het PIP geen belemmering vormt voor deze ambitie.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.02.7	Gemeente Veenendaal meent dat leegstand van kantoren aandacht en aanpak verdient. Gewerkt wordt met ruimere gebruiksmogelijkheden voor bestaande panden. Dit staat in scherp contrast met het inpassingsplan dat de gebruiksmogelijkheden juist beperkt.	Niet duidelijk is waarom sprake zou zijn van een scherp contrast. Het bieden van andere gebruiksmogelijkheden voor bestaande kantoorpanden om zodoende leegstand terug te dringen is zinvol voor zover deze panden niet meer courant te maken zijn. Dit vergroot de kans op herbestemming. Het PIP heeft geen betrekking op bestaande (kantoor)gebouwen en beperkt daarvan de gebruiksmogelijkheden niet. Het PIP heeft uitsluitend betrekking op onbenutte bouwkavels waar nog zelfstandige kantoren gebouwd zouden kunnen worden.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.02.8	Er is sprake van vervaging in onderscheid tussen vormen van bedrijvigheid. Met name in de ICT-branche is het vaak onduidelijk of er sprake is van een kantoor dan wel productieruimte. Door de beperkende gebruiksregels bestaat de kans dat een productieruimte met de uitstraling van een kantoor juridisch onmogelijk wordt.	Allereerst wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.02.7. In productieruimten vinden niet of nauwelijks bureaugebonden werkzaamheden plaats. Daar waar het ontwikkeling van bijvoorbeeld software en vergelijkbare werkzaamheden betreft, gaat het om bureaugebonden werkzaamheden. In het laatste geval is er dan ook sprake van een kantoorfunctie, terwijl er bij productieactiviteiten sprake is van een bedrijfsfunctie. Dat de uitstraling van een bedrijfspand veel weg kan hebben van een kantoorpand staat het vergunnen van productieruimten niet in de weg. De planregels van het PIP vormen hiervoor geen belemmering ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.02.9	De kantorenleegstand betreft geen specifiek probleem van de provincie Utrecht. Er bestaat daarom ook een Landelijk Convenant aanpak leegstand kantoren. Dit vraagt om een uniforme aanpak. Een aanpak zoals door u voorgestaan is uniek ten opzichte van andere provincies. Dit heeft tot gevolg dat	Zowel het Landelijk Convenant, als de Utrechtse uitwerking daarvan in de vorm van het Kantorenmarktonderzoek 2012 en de overeenstemming daarover met partijen, zijn gericht geweest op het tegengaan van (verdere) kantorenleegstand door o.a. de planologische overcapaciteit in	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

	<p>de aanpakken van de provincies Utrecht en Gelderland sterk verschillen. Dit heeft in de regio een regiemverschil tot gevolg, waardoor de vestigingskeuzen van bedrijven op ongewenste gronden worden bepaald.</p>	<p>bestemmingsplannen te reduceren. Alle provincies onderschrijven deze beleidsuitgangspunten. In het convenant is niet gekozen voor een uniforme inzet van instrumentarium voor reductie van planologische overcapaciteit. Een dergelijke afspraak zou ook niet gepast hebben bij het decentrale karakter van de Wro.</p> <p>Zoals in paragraaf 2.3 van de NvB-TSK is aangegeven strekt de regionale markt zich voor sommige locaties uit over de provinciegrens. Het Kantorenmarktonderzoek 2015 heeft deze effecten meegewogen door uit te gaan van verhuisbewegingen, ook die van over de provinciegrens heen. Gelderland heeft, anders dan de provincie Utrecht, geen vastgesteld beleid om inpassingsplannen vast te stellen ter reducering van eventuele planologische overcapaciteit. Dit geldt ook voor Flevoland en Noord Holland. Daarin verschilt het beleid van de provincies van elkaar. Mogelijke verschillen in het ruimtelijk beleid tussen overheden zijn inherent aan het decentrale stelsel van de Wro.</p>	
1.02.10	<p>Het inpassingsplan heeft negatieve gevolgen voor de aantrekkingskracht van Veenendaal op hoogwaardige bedrijvigheid als kantoren. De voorgestelde beperkingen leiden tot het risico dat de huidige bedrijven vertrekken omdat toekomstige uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt en de kwalitatieve uitstraling van het gebied wordt aangetast omdat nieuwe kantoren (ICT-bedrijven) zich niet meer mogen vestigen.</p>	<p>Het PIP heeft geen betrekking op de planologische uitbreidingsmogelijkheden van bestaande kantoren. Kantoorometers waar nog behoefte aan is volgens het maximale scenario uit het Kantorenmarktonderzoek 2015 of die zijn vergund indien de behoefte wordt overschreden, worden in stand gelaten. Het PIP heeft geen consequenties voor de huidige en de in het beeldkwaliteitsplan beoogde kwalitatieve uitstraling van het gebied (verwezen wordt ook naar de beantwoording onder 1.02.6).</p> <p>Overigens wordt nog opgemerkt dat nieuwvestiging van kantoren sinds de inwerkingtreding van de PRV in 2013 in principe niet meer is toegestaan.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
1.02.11	<p>De kantorenmarkt fluctueert sterk. De laatste maanden hebben wij uit aanvragen en verzoeken om informatie de tendens geconstateerd dat de vraag naar kantoren in Veenendaal toeneemt. Het inpassingsplan is een blokkade voor deze gunstige tendens.</p>	<p>Het PIP laat kantoorometers in stand voor zover daar behoefte aan is volgens het maximale scenario, zoals blijkt uit het Kantorenmarktonderzoek 2015. Hierdoor wordt het risico op een te lage raming van de behoefte aan toe te voegen kantooruimte tot en met 2027 en dus een te hoge reductie van plancapaciteit voorkomen.</p> <p>Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat bij de voorbereiding en besluitvorming van het PIP rekening wordt gehouden met vergunningaanvragen die tijdig bij het bevoegd gezag zijn ingediend. Het informele overleg tussen provincie en gemeenten is er op gericht om elkaar hierover vroegtijdig en adequaat te informeren. Met de, op 21 juni 2017</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

		verleende, vergunning voor het oprichten van een kantoorgebouw op het perceel Citadel 70 t/m 84 te Veenendaal zal dan ook rekening worden gehouden. Verwezen wordt naar paragraaf 7.3.1 van de plantoelichting.	
1.02.12	Leegstand verdient aandacht en aanpak. Omdat dit in hoofdzaak een privaat probleem is, moet de overheidsrol vooral faciliterend en stimulerend zijn en primair gericht op het voorkomen van geheel nieuwe kantorenlocaties in nu nog open gebieden. Faciliterend waar het kan en directief waar het moet. Aangedrongen wordt om af te zien van het in procedure brengen van het inpassingsplan Kantoren.	De provincie zet zich via het faciliterende spoor van de kantorenaanpak in om te komen tot herbestemming en transformatie op pand- en gebiedsniveau. De leegstandsproblematiek kent geen eenduidige probleemeigenaar. Nieuwbouw van kantoren waar geen behoefte aan is leidt tot leegstand elders. Uitsluitend de overheid heeft de mogelijkheid om te voorkomen dat dergelijke nieuwbouw plaatsvindt. Het is om deze reden dat de provincie met het vaststellen van de PAK van mening is dat de provincie ook een regulerende rol moet vervullen. In de TSK is aangegeven dat met planreductie een positieve en stimulerende bijdrage wordt geleverd aan de vergroting van de kwalitatieve gebruiksmogelijkheden van leegstaande kantoorgebouwen die (al dan niet na renovatie) weer verhuurbaar zijn. Planreductie levert dus een positieve bijdrage aan het voorkomen en terugdringen van (bestaande en potentiële) leegstand.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.02.13	Uit overleggen met het georganiseerd bedrijfsleven in Veenendaal constateren wij dat onze mening sterk wordt ondersteund.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.02 Gemeente Veenendaal – nadere toelichting			
1.02.14	<i>Nadere toelichting</i> Vraag 1: De statenleden zouden graag de onderzoeksresultaten van de gemeente over het leegstandspercentage willen ontvangen. Dit aangevuld met een toelichting en onderbouwing. Om de cijfers over leegstand te kunnen interpreteren allereerst een korte toelichting van wat wordt verstaan onder Kantorenvorraad, Aanbod en Leegstand. Kantorenvorraad: Bestaande of in aanbouw zijnde kantooruimte met een oppervlakte van 500 m2 verhuurbaar vloeroppervlakte of meer. De gegevens over de kantorenvorraad die zowel door Cushman & Wakefield als door de gemeente worden gebruikt zijn afkomstig van bureau BAK; Aanbod: Minimaal 500 m2 kantooruimte voor de verhuur of verkoop beschikbaar; Leegstand: Aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is. Leegstand wordt uitgedrukt in percentages van de kantorenvorraad.	<i>Beantwoording</i> Deze reactie en gepresenteerde cijfers worden voor kennisgeving aangenomen.	<i>Conclusie</i> De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

	<p>Over 2014 en 2015 is de kantorenleegstand in Veenendaal bijgehouden door Cushman & Wakefield (voorheen DTZ) en BAK.</p> <p>In 2014 constateert Cushman & Wakefield een voorraad van 176.000 m2, een aanbod van 48.000 m2 en 26% leegstand. In 2015 is 181.000 m2 voorraad geconstateerd, 57.000 m2 aanbod en 30% leegstand. BAK constateert in 2014 180.100 m2 voorraad en 25,60% leegstand. In 2015 constateert BAK 180.100 m2 voorraad en 24,83% leegstand.</p> <p>Omdat gemeente Veenendaal in 2015 een groot verschil zag in het leegstandspercentage tussen Cushman & Wakefield en BAK heeft de werkgroep leegstand, waarin het bedrijfsleven en de gemeente zitting hebben, de kantorenleegstand in kaart gebracht. Omdat daarbij zowel een ander voorraad- als aanbodcijfer is geconstateerd, ontstaat er ook een ander leegstandspercentage.</p> <p>Het leegstandspercentage op 1 september 2016 is door de werkgroep leegstand vastgesteld op 16,05%.</p> <p>Cushman & Wakefield heeft op 1 januari jongstleden een nieuw rapport gepubliceerd over 2016 met ook de nieuwe voorraadcijfers. Het voorraadcijfer is berekend op 2.420 m2, het aanbod op 48.000m2 en het leegstandpercentage op 21,90%.</p>		
1.02.15	<p>Wij betreuren het dat de provincie is uitgegaan van het relatieve leegstandspercentage van Cushman & Wakefield en aan de gemeente Veenendaal een hoger leegstandspercentage heeft toegerekend dan het daadwerkelijk had.</p> <p>Daarnaast heeft Nederland afgelopen jaren met een enorme recessie te maken gehad en dus lagere opnames. De nieuwe cijfers van Cushman & Wakefield maken duidelijk dat de opname is toegenomen en de leegstand enorm gedaald. Wij verwachten dat deze trend zich doorzet. In de steden is al merkbaar dat er een kantorentekort gaat ontstaan. Dit zal zich doorzetten in de periferie.</p>	<p>Het Kantorenmarktmarktonderzoek 2015 is voor het bepalen van de behoefte aan ten opzichte van de huidige voorraad toe te voegen kantooruimte per locatie uitgegaan van het aanbod per 1 januari 2015 zoals opgenomen in de database van BAK, afgezet tegen de geraamde toekomstige vraag. Zoals in het Kantorenmarktmarktonderzoek 2015 is aangegeven kon niet worden uitgegaan van de het toekomstige aanbod, omdat de ontwikkeling hiervan niet kan worden voorspeld. Het percentage leegstand is niet maatgevend voor de reductie van nieuwbouwmogelijkheden.</p> <p>De ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantooruimte uit het Kantorenmarktmarktonderzoek 2015 is maatgevend voor de reductie zoals verwoord in de TSK, dus niet de omvang van de leegstand. In het inpassingsplan kan uitsluitend van de in de TSK opgenomen reductie worden afgeweken in het belang van een goede ruimtelijke ordening of vanwege de rechtszekerheid. Bijvoorbeeld, vanwege reeds verleende of te verlenen omgevingsvergunningen.</p> <p>Dat in de periode voorafgaand aan de vaststelling van het PIP het aanbod</p>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

		<p>binnen en tussen locaties afwijkt van het aanbod ten tijde van het Kantorenmarktonderzoek 2015, maakt niet dat het Kantorenmarktonderzoek 2015 onvoldoende grondslag biedt voor een zorgvuldige afweging in het kader van de besluitvorming over het PIP.</p> <p>Uit het Kantorenmarktonderzoek 2015 blijkt een behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte van 7.000 m2 bvo op de locatie De Batterijen en 5.000 m2 bvo op de locatie Faktorig / De Vendel (in de Monitor 2018 is dit resp. 7.000 en 4.000 m2 bvo). Dat het aanbod gedaald is, betekent dat een deel van de vraag in de bestaande voorraad is geacommodeerd. Er is dus geen aanleiding om de reductie van nieuwbouwmogelijkheden te corrigeren met het aanbod op een later tijdstip dan ten tijde van het Kantorenmarktonderzoek 2015. Dit is een uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening gewenste ontwikkeling, aangezien hiermee (verdere) leegstand wordt voorkomen.</p>	
1.02.16	<p>Vraag 2: Concreet is de vraag gesteld of het mogelijk is kantoren om te zetten in woningen en ander gebruik en hoe actief Veenendaal daarbij is.</p> <p>Als gemeente anticiperen wij al jaren op het omzetten van kantoren in woningen. Wij voeren hierin een stimulerend beleid. De transformatie van het stationsgebouw aan het Stationsplein in een woongebouw is hier een goed voorbeeld van. Ook is de bestemming van het kantoorgebouw Carrefour aan de Vijftien Morgen gewijzigd en het gebouw wordt momenteel verbouwd tot woongebouw.</p>	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.02.17	<p>Verder ligt de kantorenleegstand op de bedrijventerreinen langs de A12 en ruimtelijk afgezonderd van de woongebieden. Transformatie van kantoren naar de functie wonen is daar veelal ongewenst c.q. onmogelijk. Dat neemt niet weg dat wij actief open staan voor functiewijzigingen en/of een ruimer gebruiksregime van leegstaande kantoorgebouwen. Voorwaarde daarbij is dat de nieuwe functie geen afbreuk mag doen aan de omgevingskwaliteit van deze kantoren. Dit met het oog op het belang van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn reeds enkele kantoorbestemmingen omgezet naar maatschappelijke doeleinden en bedrijfsdoeleinden.</p>	<p>Het inpassingsplan heeft geen betrekking op de transformatie van bestaande kantoren. Daar waar de locatie over de juiste eigenschappen beschikt kunnen leegstaande kantoren opnieuw in gebruik worden genomen, al dan niet na (grondige) renovatie.</p> <p>Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen, binnen de kaders van het provinciale ruimtelijke beleid. Dit geldt zowel voor bestaande gebouwen als voor nog te bebouwen gronden. Ook op de bedrijventerreinen langs de A12.</p>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.02.18	<p>Daarnaast worden frequent en met positieve insteek gesprekken gevoerd met eigenaren van leegstaande gebouwen zoals o.a. de Diamantkantoren op kantorenpark De Vendel (drie verouderde kantoorpanden van ongeveer 5.000 m2) en The Wave op De Batterijen (ruim 6.000 m2 leegstand). Indien deze vastgoedeigenaren</p>	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

	<p>bereid zijn tot investeringen, waardoor deze panden weer aantrekkelijk worden gemaakt voor de markt, betekent dit een terugdringing van het leegstandspercentage van maar liefst 10%. Kantoorgebouwen in het centrum van Veenendaal zijn veelal kleinschalig en vooral gericht op lokale dienstverlening, hierin is geen sprake van structurele of onrustbarende leegstand.</p>		
1.02.19	<p>Vraag 3: De meest prangende en door vele fracties genoemde opmerkingen betrof het aandragen van alternatieven om het aantal meters verder terug te dringen. Concreet is aan ons de vraag gesteld met alternatieven te komen op het voorliggende voorstel. Het alternatief moet voorzien in het terugdringen van het aantal meters kantoorruimte om het schrappen van ontwikkellocaties van De Batterijen te voorkomen.</p>	<p>Aan de hand van de reactie op deze vraag wordt geconstateerd dat reductie van plancapaciteit waar geen behoefte aan is als wenselijk wordt beschouwd voor zover dit niet gebeurt op bestaande bedrijventerreinen en kantorenparken; in bestaand stedelijk gebied.</p> <p>Op nog niet ontwikkelde kantorenlocaties elders binnen de provincie vindt volledige reductie met het PIP plaats. Indien uitsluitend reductie plaats zou vinden op die locaties en dus niet in de gemeente Veenendaal, zou alsnog teveel planologische overcapaciteit op het schaalniveau van de provincie in stand worden gelaten.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
1.02.20	<p>Deze vraag raakt naar onze mening de kern van ons bezwaar. Wij zijn namelijk primair van mening dat de leegstandsproblematiek een stimulerend beleid vergt en geen directief beleid, waarvoor de provincie blijkt te kiezen. De achtergrond van de vraag lijkt te duiden op een principe van: "hier een beetje eraf en daar een beetje erbij". Wij zijn van mening dat een dergelijk principe geen passend antwoord geeft op de problematiek. De echte problematiek is dat er landelijk veel buitenstedelijk gebied is en wordt opgeofferd voor nieuwe kantoorontwikkelingen die elders leegstand veroorzaken. Aan deze ontwikkeling een halt toeroepen is gewenst. Dit laatste wordt niet bereikt door op bestaande bedrijventerreinen en kantorenparken (dus bestaand stedelijk gebied) de gebruiksmogelijkheden te beperken.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.02.3 en 1.02.12.</p> <p>Het tegengaan van leegstand vergt een stimulerend beleid. Om die reden faciliteert de provincie bij transformatie en herbestemming van leegstaande kantoorgebouwen op gebieds- en perceelsniveau.</p> <p>Naast het stimulerende beleid is tevens reductie van onbenutte nieuwbouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren noodzakelijk. Deze mogelijkheden doen zich vrijwel allemaal binnenstedelijk voor en vaak op bestaande bedrijventerreinen en kantorenparken, zoals dat ook in Veenendaal het geval is. Het in stand laten van vigerende nieuwbouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren voor zover daar geen behoefte aan is ten opzichte van de bestaande voorraad, staat het optimaal benutten van de bestaande voorraad in de weg en leidt tot verdere structurele leegstand.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
1.02.21	<p>Wij verwijzen naar onze vooroverlegreactie op het voorontwerp PIP waarin wij duidelijk aangeven wat de gevolgen zijn van het schrappen van de reeds bestaande kantorengebieden De Batterijen en De Vendel. Schrappen van de kantoorbestemming zal betekenen dat de overblijvende of alternatieve functie ernstig afbreuk zal doen aan de omgevingskwaliteit van de bestaande kantoren. Dit is onverantwoord in het kader van een goede ruimtelijke ordening en kan een ernstige verpaupering van een nu nog aantrekkelijke</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.02.1 tot en met 1.02.13.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

	omgeving betekenen.		
1.02.22	<p>Mede om deze redenen vinden wij het aandragen van andere - per definitie binnenstedelijke - alternatieven, niet gewenst. Ondanks dit zijn wij zeker bereid ons beleid ten aanzien van herschikking van functies actief uit te blijven dragen en zo nodig te versterken, teneinde ongebruikte kantoornfuncties, daar waar mogelijk om te zetten naar andere passende functies. Als concrete transformatievoorbeelden in de afgelopen jaren en nu aan de orde kunnen we noemen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een kantoorgebouw tot een kerk (Schutterij, De Vendel); - Een kantoorgebouw tot bedrijfsruimten (Landjuweel, De Vendel); - Een kantoor/bedrijfsgebouw tot leisure (Koningsschot, Faktori); - Een kantoorgebouw tot bedrijfsruimte/magazijn (Koningsschot, Faktori); - Twee kantoorgebouwen tot woningen (centrum: Stationsplein en Vijftien Morgen); - Bedrijventerrein met kantoren getransformeerd naar woningbouw (Stationskwartier). 	<p>De herbestemming van incourant vastgoed naar andere functies, waarvan de huidige bestemming qua locatie niet langer courant is, getuigt van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat het PIP alleen betrekking heeft op nog niet gerealiseerde nieuwbouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoorgebouwen.</p>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.03 Provincie Noord-Holland			
1.03.1	<p><i>Vooroverlegreactie</i> Gelet op de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening komen wij tot de conclusie dat er bij dit plan geen provinciale belangen in het geding zijn. Het plan geeft ons dan ook geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.</p>	<p><i>Beantwoording</i> Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	<p><i>Conclusie</i> De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
1.04 Gemeente Leusden			
1.04.1	<p><i>Vooroverlegreactie</i> Het nieuwe onderzoek naar de behoefte aan kantoren heeft er bij de TSK toe geleid dat u meer duidelijkheid hebt gegeven over de locaties waar onbenutte bouwtitels voor kantoren worden gereduceerd en in welke mate. Dit heeft geleid tot een helder toekomstbeeld voor alle betrokken partijen.</p>	<p><i>Beantwoording</i> Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	<p><i>Conclusie</i> De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
1.04.2	<p>In onze zienswijze op de ontwerp-TSK d.d. 23 december 2014 is nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het bieden van nieuwe perspectieven voor (delen van) de planlocaties waar u voornemens bent bouwtitels voor kantoren te reduceren, anders dan "groen".</p>	<p>Hetgeen hierover in paragraaf 2.5 van de NvB-TSK is vermeld, geldt onverkort.</p> <p>In de afgelopen periode is met de gemeente Leusden, mede in het kader van de herijking van de PRS en PRV, overleg gevoerd over de invulling van de locatie Buitenplaats. Dit heeft geresulteerd in de mogelijkheid van een invulling met bedrijventerrein. De gemeente Leusden is tot een nadere uitwerking hiervan gekomen middels een bestemmingsplan, en deze gronden worden dan ook buiten het PIP gelaten.</p>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.04.3	Het inpassingsplan voorziet uitsluitend in Leusden in reductie van onbenutte	Een groenbestemming wordt uitsluitend gegeven op die percelen binnen locaties	De reactie leidt niet tot

	<p>bouwtitels én een nieuwe bestemming 'Groen'. Deze bestemming wordt in geen enkele andere gemeente vastgesteld. Wij kunnen ons hierin niet vinden. Ondanks het feit dat deze terreinen op de Buitenplaats / Plantage momenteel grotendeels braak liggen, is hier nooit sprake geweest van een groenbestemming. Er is steeds bedrijvigheid aanwezig geweest.</p>	<p>waar geen sprake is van behoefte en waarvan de bestemming uitsluitend kantoorrealisatie toestaat. Deze situatie komt uitsluitend in Leusden voor.</p> <p>Alhoewel op betreffende percelen nooit sprake is geweest van een groenbestemming, komt deze bestemming overeen met de feitelijk bestaande situatie. Na inwerkingtreding van het PIP kan de gemeente overgaan tot een bestemmingswijziging die passend is binnen het provinciaal beleid.</p> <p>Als gevolg van de op 17 oktober 2017 verleende vergunning op Plantageweg 2, 4, 5, 7 en 9 is hiermee in het PIP rekening gehouden. Een groenbestemming is, gelet op deze vergunningen, niet te rechtvaardigen. In hoofdstuk 3 wordt deze wijziging toegelicht.</p>	<p>aanpassing van het plan.</p>
1.04.4	<p>Zowel de Visie Werklocaties Leusden (2014) als uw provinciale onderzoek naar de behoefte aan bedrijventerreinen (2016) heeft aangetoond dat er in de regio Amersfoort juist behoefte is aan bedrijventerreinen. In maart 2014 heeft de regio Amersfoort u reeds laten weten in te stemmen met de ontwikkeling van bedrijventerrein op de Buitenplaats en Plantage, als daar de kantoren niet meer gerealiseerd zouden worden. In het kader van de herijking van de PRS is hierover uitvoerig gesproken. Deze gesprekken hebben wij als constructief ervaren en wij spreken onze waardering uit voor het feit dat de PRS/PRV ruimte biedt om in Leusden bedrijventerrein te realiseren op de Buitenplaats / Plantage (in plaats van kantoren).</p>	<p>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
1.04.5	<p>Wij verzoeken u het verband tussen het inpassingsplan en de PRS/PRV te leggen. Een groenbestemming in de interpretatie van "braakliggend terrein" is voor ons acceptabel, als er in de toelichting wordt opgenomen dat u er, mede gelet op de PRS/PRV, vanuit gaat dat de Buitenplaats / Plantage beoogd zijn voor de ontwikkeling van bedrijventerrein.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.04.2.</p> <p>Voor wat betreft de alternatieve invulling van de locatie wordt verwezen naar paragraaf 1.4.1 van het PIP. Hieruit kan worden opgemaakt dat voor de locatie Buitenplaats/Plantage een invulling met bedrijventerrein conform de vastgestelde PRS en PRV (herijking 2016) mogelijk is.</p> <p>In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt de gewijzigde ontwikkelmogelijkheid die door gemeente Leusden wenselijk wordt geacht, beschreven. Aangezien reductie conform de TSK op een deel van de gronden heeft plaatsgevonden en het plan in werking is getreden, worden de reductiegronden buiten het PIP gelaten.</p>	<p>De reactie leidt tot aanpassing van het plan.</p> <p>Aan paragraaf 2.5.10 van de toelichting wordt een korte beschrijving toegevoegd van de gewijzigde ontwikkelmogelijkheid</p>
1.04.6	<p>Wij kijken uit naar een verdere prettige samenwerking met u. Onze gezamenlijke inzet is daarbij gericht op het terugdringen van de kantorenleegstand, transformatie van verouderde panden en het bieden van nieuwe vestigingsmogelijkheden aan bedrijven.</p>	<p>De provincie spant zich graag met gemeenten in om met gemeenten kantorenleegstand te verminderen en te voorkomen.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

1.05 U-10 gemeenten			
1.05.1	<p><i>Vooroverlegreactie</i></p> <p>Hoewel wij waarderen dat de provincie zich beleidsmatig inspent om de leegstand van kantoren in de regio Utrecht terug te dringen, neemt dit niet weg dat er met het inpassingsplan geïnterfereerd wordt op de bevoegdheden van de gemeenteraden en de gevolgen ingrijpend kunnen zijn.</p>	<p><i>Beantwoording</i></p> <p>Een integrale (gelijkwaardige en gelijktijdige) reductie van planologische overcapaciteit kan uitsluitend met een PIP worden behaald. Er zijn gemeenten die niet tot reductie overgaan om redenen die samenhangen met financiële risico's al dan niet in combinatie met private posities en/of contractuele verplichtingen. De keuze voor het instrument PIP is dus niet voortgekomen uit wantrouwen zoals de reactie suggereert. Overigens is het PIP geen interventieinstrument, zoals de pro- en reactieve aanwijzing. Conform de bedoeling van de wetgever wordt het PIP ingezet ter uitvoering van eigen provinciaal beleid, in dit geval het provinciaal kantorenbeleid.</p> <p>Los van de instrumentkeuze is de reductie reeds in een eerder stadium wenselijk geacht in het kader van landelijke en regionale afspraken. Daarnaast zal de bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen direct na inwerkingtreding van het PIP worden teruggegeven. Dit maakt dat de gevolgen voor de gemeenteraden minder ingrijpend zijn.</p>	<p><i>Conclusie</i></p> <p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
1.05.2	<p>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".</p>	<p>Erkend wordt dat een gezamenlijk doel wordt nagestreefd. Bestuurlijke samenwerking heeft tot op heden echter niet geleid tot de noodzakelijke planreductie.</p> <p>Voorts wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.05.1.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
1.05.3	<p>We vragen ons af of een inpassingsplan het geëigende instrument is om de kantorenmarkt in de regio Utrecht beter in balans te krijgen.</p>	<p>De reductie van planologische overcapaciteit is een van de noodzakelijke maatregelen om de kantorenmarkt in balans te krijgen en leegstand te voorkomen. Een PIP is hiervoor een zeer effectief en efficiënt instrument.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
1.05.4	<p>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.</p>	<p>Met genoegen wordt erkend dat op verschillende locaties/percelen wordt gewerkt aan alternatieve bestemmingen. Op locaties en percelen waar de noodzakelijke reductie planologisch reeds is gerealiseerd, heeft het PIP geen betrekking.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
1.05.5	<p>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 TSK en het inpassingsplan. In sommige gevallen is het door omstandigheden niet haalbaar om het</p>	<p>Verwezen wordt naar paragraaf 1.1.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

	<p>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 een forse vertraging op. 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.</p>		
1.05.6	<p>Een punt van aandacht blijft voor ons planschade als gevolg van de alternatieve bestemming die door de gemeenteraden wordt vastgesteld. Procedureel komt die volledig voor rekening van de gemeente, terwijl er naar onze mening op zijn minst sprake is van een gedeelde verantwoordelijkheid tussen provincie en gemeente. Verzocht wordt hier een nadere analyse op uit te voeren.</p>	<p>Verondersteld wordt dat het hier gaat om een alternatieve stedelijke invulling voor zover dit niet reeds past binnen het vigerend bestemmingsplan. Het PIP laat immers bouw- en gebruiksmogelijkheden voor andere functies dan zelfstandige kantoren onaangetast.</p> <p>Planschade wordt normaliter door gemeenten afgewenteld op initiatiefnemers middels planschadeovereenkomsten. Voor een nadere analyse bestaat geen aanleiding.</p> <p>Voorts wordt in de TSK (paragraaf 1.5) en in het PIP (paragraaf 6.2) een begin van voorzienbaarheid gecreëerd voor een alternatieve stedelijke invulling. Om het risico op planschade verder te beperken kunnen gemeenten een alternatieve stedelijke functie verder voorzienbaar maken door hierover tijdig een kenbaar besluit te nemen.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
<p>1.06 Gemeente Utrecht</p>			
1.06.1	<p><i>Vooroverlegreactie</i> De reductie van plancapaciteit voor kantoorontwikkeling geldt voor de planperiode van het inpassingsplan, te weten 10 jaar. Indien u na deze planperiode 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 kantoormetrage te bepalen voor de periode na 2027 en opnieuw de procedures voor een structuurvisie en inpassingsplan zult doorlopen.</p>	<p><i>Beantwoording</i> Na het PIP is de dan vigerende PRV met de daarin opgenomen restricties van toepassing.</p> <p>Ook in de toekomst zal de provincie blijven inspelen in ruimtelijk relevante ontwikkelingen en daarbij gebruik maken van de beschikbare sturingsinstrumenten.</p> <p>Terzijde wordt opgemerkt dat uit de Monitor 2018 is gebleken dat er sprake is van een hogere behoefte van 1.000 m2 bvo voor de locatie Papendorp dan in het maximaal scenario uit het Kantorenmarktonderzoek 2015 blijkt. Omdat niet gebleken is dat dit het gevolg is van aantoonbaar tijdelijke ontwikkelingen, vindt reductie plaats tot de in de Monitor 2018 berekende behoefte van 139.000 m2 bvo.</p>	<p><i>Conclusie</i> De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

1.06.2	In grote lijnen kunnen wij ons vinden in de volledige reductie op de locatie Utrecht Strijkviertel/Rijnvliet. Voor het gebied ten oosten van het sportpark Rijnvliet heeft de gemeente Utrecht een contractuele verplichting met betrekking tot de realisatie van een kantoor van maximaal 20.000 m2 bvo. Om die reden maken wij bezwaar tegen het reduceren van het kantoor metrage in dit gebied tot 0 en verzoeken wij u de reductie in dit gebied te beperken tot een maximum van 20.000 m2 bvo.	Zoals is gesteld in paragraaf 2.4 van de plantoelichting van het PIP, betekent het bestaan van samenwerkingsovereenkomsten - waaronder contractuele verplichtingen - niet dat vraag en aanbod op een locatie in balans zijn. Aangezien de behoefte aan zelfstandige kantoren op de locatie Rijnvliet nul m2 bvo is en niet gebleken is van bijzondere omstandigheden die aanleiding geven tot het maken van een nadere afweging, zal alle planologische overcapaciteit gereduceerd worden.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.06.3	Voor Leidsche Rijn Centrum wordt de plancapaciteit volgens de TSK gereduceerd tot ten minste 207.000 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. Wij verzoeken u de reductie voor Leidsche Rijn Centrum te beperken tot 207.000 m2 bvo, conform de TSK.	In het Kantorenmarktonderzoek 2015 is de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte berekend. De behoefte is daarmee de vraag naar kantoorruimte minus het bestaande aanbod. Hierin is niet betrokken het vergunde maar nog niet gerealiseerde aanbod. Dit betreft immers geen bestaand aanbod. Het moment waarop een vergunning is verleend is voor de behoefte raming dan ook niet relevant. Het in de planregels maximeren van 207.000 m2 bvo in plaats van 193.015 m2 bvo, zou er toe leiden dat 13.985 m2 bvo plancapaciteit te veel in stand wordt gelaten. De verleende vergunning is in mindering gebracht op de behoefte, aangezien met de bouw reeds is gestart. Terzijde wordt opgemerkt dat voor de locatie Leidsche Rijn Centrum e.o. in de tussenliggende periode planologische wijzigingen hebben plaatsgevonden. In hoofdstuk 3 van de NIV is aangegeven op welke wijze het PIP hier op is aangepast.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.06.4	Wij constateren dat het gebied Hoge Weide op afbeelding 55 van de toelichting niet correspondeert met afbeelding 57, waarbij laatstgenoemde de juiste is.	Vermoedelijk heeft de reactie van indiener betrekking op afbeelding 53 in plaats van 55. Deze afbeelding correspondeert (inderdaad) niet met afbeelding 57. Aangezien voor de locatie Leidsche Rijn Centrum e.o. in de tussenliggende periode planologische wijzigingen hebben plaatsgevonden, zullen de hiervoor bedoelde afbeeldingen komen te vervallen. In hoofdstuk 3 van de NIV is aangegeven op welke wijze het PIP is aangepast.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.07 Waterschap Rivierenland			
1.07.1	<i>Vooroverlegreactie</i> In het inpassingsplan zijn geen kantoren opgenomen die gevestigd zijn in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Daarom hoeft de Watertoets niet verder doorlopen te worden. Voor de uitvoering van het plan is geen watervergunning vereist.	<i>Beantwoording</i> Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	<i>Conclusie</i> De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

1.08 Gemeente Zeist			
1.08.1	<p><i>Vooroverlegreactie</i></p> <p>Zoals eerder is aangegeven ondersteunen wij het beleid van de provincie om de kantorenleegstand tegen te gaan door het kantorenvolume terug te dringen. Wij zijn dan ook bereid om, conform het voorstel van de provincie, de reductie van het kantorenvolume op de locatie Huis ter Heide op te nemen in ons nieuwe bestemmingsplan. Echter het proces van het inpassingsplan remt ons in het volgen van onze bestemmingsplanprocedure omdat de plannings van beide trajecten elkaar in de weg zitten. Dat kan voor ons tot gevolg hebben dat afspraken die gemaakt zijn in het kader van Hart van de Heuvelrug, waaronder woningbouw in Huis ter Heide-West, vertraagd worden. Wij verzoeken u daarom om de locatie Huis ter Heide uit het inpassingsplan te verwijderen.</p>	<p><i>Beantwoording</i></p> <p>Verwezen wordt naar paragraaf 1.1.</p> <p>Het buiten het PIP laten van een locatie of perceel is uitsluitend mogelijk indien voorafgaand aan de terinzagelijking van het ontwerp-PIP een bestemmingsplan in werking is getreden dat voorziet in reductie van overcapaciteit zoals dat is neergelegd in paragraaf 3.1 van de TSK. Aangezien op dit moment niet aan deze randvoorwaarde is voldaan, bestaat op dit moment geen aanleiding om aan dit verzoek tegemoet te komen.</p>	<p><i>Conclusie</i></p> <p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
1.08.2	<p>Op dit moment zijn wij bezig met de voorbereidingen voor het opstellen van een beheersverordening voor het plangebied 'Oud Zandbergen e.o.', waarin ook het uitwerkingsgebied ligt dat in het inpassingsplan is opgenomen. In deze beheersverordening zijn wij voornemens om voor het uitwerkingsgebied vast te leggen dat de huidige feitelijke situatie als maximaal toelaatbaar gaat gelden. Hiermee wordt de mogelijkheid van kantoorruimte als toekomstige bestemming in zijn geheel verwijderd.</p> <p>Vaststelling van de beheersverordening is voorzien in het eerste kwartaal van 2017. Dit is ruim voor de terinzagelegging van het ontwerp inpassingsplan. Wij gaan er vanuit dat dit voldoende is om de locatie Huis ter Heide uit het inpassingsplan te verwijderen.</p>	<p>Mede naar aanleiding van uw vooroverlegreactie heeft de provincie bij brief d.d. 31 oktober 2016 er op gewezen dat het gebruik van het instrument beheersverordening in deze situatie niet voor de hand ligt. De belangrijkste wettelijke voorwaarde voor het vaststellen van een beheersverordening is dat er geen ruimtelijke ontwikkeling is voorzien voor de in de verordening op te nemen gronden. Niet voldaan wordt aan de bevoegdheidsgrondslag van artikel 3.38 lid 1 Wro, waardoor niet zou kunnen worden verzekerd dat planreductie plaatsvindt.</p> <p>Naar aanleiding van deze brief is afgezien van het verder voorbereiden van een beheersverordening voor deze locatie.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
1.09 Gemeente Woerden			
1.09.1	<p><i>Vooroverlegreactie</i></p> <p>De inhoud van de reactie van het samenwerkingsverband U10 dient als volledig herhaald en ingelast te worden beschouwd.</p>	<p><i>Beantwoording</i></p> <p>Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.05.</p>	<p><i>Conclusie</i></p> <p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
1.09.2	<p>De gemeente Woerden is voorstander van het kantorenbeleid van de provincie. In het verleden heeft de gemeente al stappen ondernomen door de nieuwbouwmogelijkheden voor kantoren op locatie Snellerpoort sterk te reduceren. Samen met de provincie werkt de gemeente momenteel aan de herstructurering van Middelland en transformatie van kantoorpanden wordt gestimuleerd, waardoor ook de bestaande voorraad wordt verminderd. De U10-gemeenten hebben dit onderwerp gezamenlijk opgepakt en de Regionale overeenkomst kantoren 2014-2030 opgesteld.</p>	<p>Met genoegen wordt vernomen dat gemeente Woerden voorstander is van het kantorenbeleid van de provincie.</p> <p>Regionale afstemming wordt zeer gewaardeerd. Van het bestaan van de Regionale overeenkomst kantoren 2014-2030 en de daarin opgenomen inspanningsverplichting om restcapaciteit uit diverse bestemmingsplannen te schrappen is de provincie op de hoogte. Dit doet niets af aan de noodzaak van het PIP.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
1.09.3	<p>Het inpassingsplan vermindert het aantal te</p>	<p>Planreductie heeft uitsluitend betrekking</p>	<p>De reactie</p>

	<p>bouwen m2 bvo aan kantoorruimte in Snellerpoort drastisch. Voor het overige blijven de bepalingen van het onderliggende bestemmingsplan en de 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 mogelijk bestemmingen voor het grootste deel te schrappen en of daarmee nog sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>op <i>zelfstandige</i> kantoren waarvan in het Kantorenmarktonderzoek 2015 is gebleken dat hieraan geen behoefte meer bestaat tot en met 2027. Gezien het aantal, de diversiteit en de omvang van bestemmingen die in stand blijven, kunnen ook na planreductie diverse uiteenlopende functies in het plangebied worden gerealiseerd. Niet valt in te zien dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
1.09.4	<p>Wij vragen ons af wat de juridische consequenties zijn bij het ontstaan van 'witte vlekken' op de locatie Snellerpoort (die kunnen ontstaan wanneer de 3.000 m2 bvo is benut en een andere bestemming op een andere locatie binnen het plangebied niet mogelijk of wenselijk is).</p>	<p>Het PIP leidt niet tot 'witte vlekken', aangezien binnen de gronden andere bestemmingen in stand worden gelaten. Dit betekent dat indien 3.000 voor zelfstandige kantoren wordt vergund op de locatie Snellerpoort, op de resterende 'kantoor'percelen waarop de beheersverordening 'Woerden 2013' van toepassing is, nog steeds mogelijk zijn: ondergeschikte kantoren, beursgebouwen annex expositieruimten en showrooms; horecadoeleinden en recreatie-inrichtingen; detailhandels- en dienstverlenende bedrijven en praktijkruimten; maatschappelijke doeleinden, waaronder begrepen religieuze, medische, sociale en culturele doeleinden; educatieve voorzieningen, waaronder begrepen opleidings- of scholingsinstituten en kinderdagverblijven; voorzieningen ten behoeve van sportieve recreatie (indoorsport); bedrijfsdoeleinden; groen- en plantsoenvoorzieningen; verkeersvoorzieningen, waaronder begrepen ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden; (openbare) nutsvoorzieningen; voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.</p> <p>Ingeval de 'witte vlek' is gelegen op de locatie binnen het vigerende bestemmingsplan 'Snellerpoort', kunnen zonder planwijziging de navolgende bestemmingen worden gerealiseerd: horeca in de vorm van in totaal maximaal twee vestigingen van dagzaak of restaurant, met een gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van 450 m²; ondergeschikte kantoren uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' en met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak maximaal 4.000 m² mag bedragen; water, met een oppervlakte van minimaal 3.200 m²; parkeren; wonen; aan huis verbonden beroep en bedrijf; ondergrondse energieopslag, zoals warmte-koude opslag; bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals erven, groen, nutsvoorzieningen en parkeren.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

		Voor realisatie van bovengenoemde bestemmingen heeft het PIP geen juridische consequenties.	
1.09.5	Woerden zet grote vraagtekens bij de door de provincie bij het inpassingsplan gehanteerde onderbouwing van de vraagruimte. Stec gaf in 2012, in de crisistijd, nog een vraagruimte van 15.000 m ² bvo aan terwijl dit in 2015 nog slechts 3.000 m ² bvo is. Het komt ons als opmerkelijk over dat de behoefte in de crisistijd hoger is dan de behoefte in een periode met weer aantrekkende economie.	Naar aanleiding van zienswijzen op de ontwerp TSK heeft een actualisatie plaatsgevonden van het onderzoek uit 2012. In deze actualisatie is rekening gehouden met nieuwe ontwikkelingen op de kantorenmarkt, zoals de sterke daling van het aantal m ² per werknemer en de sterk toegenomen leegstand en het beter benutten van de bestaande voorraad. Bovendien had het Kantorenmarktonderzoek 2012 betrekking op de periode 2012-2030 en het Kantorenmarktonderzoek van 2015 op de periode 2015-2027. Deze verschillende factoren hebben er aan bijgedragen dat de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoren 3.000 m ² bvo is. Uit de Monitor 2018 blijkt dat de behoefte is toegenomen tot 8.000 m ² bvo. Uit de Monitor 2018 is gebleken dat er sprake is van een hogere behoefte voor de locatie Snellerpoort dan in het maximaal scenario uit het Kantorenmarktonderzoek 2015. Omdat niet gebleken is dat dit het gevolg is van aantoonbaar tijdelijke ontwikkelingen, wordt er 5.000 m ² minder gereduceerd dan in de TSK is aangekondigd.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.09.6	Het bevreemd ons dat deze behoefte voor zo'n lange periode wordt vastgelegd (tot 2027).	De behoefte is gebaseerd op de planperiode van het PIP (zie paragraaf 1.6 van de TSK). Daarnaast wordt opgemerkt dat deze periode korter is dan het kantorenmarktonderzoek uit 2012, waarin is uitgegaan van de periode 2012-2030. In dit onderzoek is de nieuwbouwbehoefte tot 2030 berekend (zie paragraaf 2.3.2 van de TSK).	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.09.7	De reductie van het aantal m ² aan nieuwe kantoren voor Woerden in vergelijking met andere gemeenten is relatief groot.	De omvang van de reductie wordt bepaald door de berekende behoefte (Kantorenmarktonderzoek 2015) en de hoeveelheid plancapaciteit in het vigerende bestemmingsplan en de vigerende beheersverordening (Berekeningen maximale plancapaciteit kantoorlocaties, bijlage 3 van het PIP). Ingeval van de locatie Snellerpoort is er sprake van relatief veel overcapaciteit.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.09.8	Voor een vitaal kantorenbestand is ook aanbod van nieuwe kantoren nodig. 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.	Door de reductie van nieuwbouwmogelijkheden op braakliggende percelen wordt herinvesteren in bestaand vastgoed aantrekkelijker. Het alloceren van de behoefte in uitsluitend nieuw te bouwen kantoorpanden (nieuwbouw) op braakliggende percelen, maakt dat herinvesteren in bestaand vastgoed minder aantrekkelijk blijft. Herinvesteringen bevorderen dat bestaande panden worden verduurzaamd en ingericht aan de eisen van de huidige tijd. Dit kan leiden tot een	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

		<p>kwaliteit en uitstraling die vergelijkbaar is met nieuwe panden.</p> <p>Overigens staat het PIP nog steeds nieuwbouw op braakliggende percelen toe en wordt de nieuwbouw van zelfstandige kantoren enkel beperkt door de behoefte.</p> <p>Voorts wordt sloop-nieuwbouw van bestaande kantoren niet verhinderd met het PIP. Dat een pand incourant is, betekent immers niet dat de locatie of het perceel ook incourant is.</p>	
1.09.9	<p>Sinds 2015 is vanwege de weer aantrekkende economie, de vraag om (nieuwbouw) van kantoorruimte aan het toenemen. De locatie Snellerpoort 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.</p>	<p>In de TSK is rekening gehouden met een aantrekkende economie. Bij het berekenen van de behoefte is uitgegaan van het maximale groeiscenario. Bij dit maximale scenario wordt uitgegaan van een herstel van de groei zoals die plaatsvond voor de crisis.</p> <p>De provincie werkt graag samen met gemeente Woerden om van de gebieden Middelland (Noord) en Snellerpoort een toekomstig duurzaam woon-werkgebied te maken dat past binnen de provinciale beleidskaders.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
1.09.10	<p>Als een gemeentelijk inspanning leidt tot 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.</p>	<p>Een toekomstig ruimtelijk besluit van de gemeente zal worden getoetst aan de PRV.</p> <p>Met toekomstige ontwikkelingen in de bestaande (bebouwde) kantorenvoorraad houdt het PIP geen rekening, zoals ook is gesteld in paragraaf 2.3 van de toelichting. Meer specifiek gaat het hier om de omgang met toekomstige onttrekkingen aan de bestaande kantorenvoorraad. Toekomstige ontwikkelingen die in feite neerkomen op deze onttrekkingen, zoals functiewijziging (transformatie) of sloop, zijn niet van invloed op de resterende behoefte (of reductieomvang) in het PIP. De navolgende overwegingen zijn hierbij van belang.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In het Kantorenmarktonderzoek 2015 zijn onttrekkingen aan de bestaande voorraad reeds verdisconteerd in de vraagaming. 2. Ingeval er in het PIP een bepaling zou worden opgenomen die er in voorziet dat toekomstige transformaties van invloed kunnen zijn op de nog te benutten plancapaciteit, is er sprake van een dubbeltelling. Dit zou tot gevolg hebben dat transformatie leidt tot bouwmogelijkheden die de in het Kantorenmarktonderzoek 2015 berekende behoefte overschrijden. 3. Het leggen van een relatie tussen onttrokken meters en het daarop bijstellen van het PIP is onvergelijkbaar. Zo wil een 	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

		<p>transformatie van 20.000 m2 in 2022 niet zeggen dat dit als vanzelfsprekend leidt tot een behoefte van 20.000 m2 binnen dezelfde locatie op bijvoorbeeld het naastgelegen onbebouwde perceel.</p> <p>4. Alhoewel de beeldvorming hierover wellicht anders is, zal vanuit het bredere kantorenmarktperspectief transformatie wenselijk blijven, aangezien de in het PIP toegestane aantal vierkante meters zijn gebaseerd op het maximale groeiscenario.</p> <p>5. Het verdisconteren van onttrekkingen in een PIP-regeling is mogelijk juridisch niet houdbaar, aangezien daarmee een afhankelijkheid ontstaat van een onzekere toekomstige gebeurtenis die onvoldoende objectief begrensd is.</p> <p>Ook in de toekomst zal de provincie blijven inspelen in ruimtelijk relevante ontwikkelingen en daarbij gebruik maken van de beschikbare sturingsinstrumenten.</p>	
1.09.11	Het schrappen van kantoorimeters heeft invloed op de planologische mogelijkheden en daarmee op de waarde van de gronden. In de TSK geeft u aan dat een termijn van anderhalf jaar als voldoende wordt geacht op passieve risicoaanvaarding te kunnen aannemen. We betwijfelen of anderhalf jaar als voldoende periode beschouwd kan worden om nog een gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. In de PAK (2014) wordt bijvoorbeeld nog gesproken van een termijn van drie jaar.	<p>Verwezen wordt naar paragraaf 1.5 van de TSK alsmede 2.3 van de NvB-TSK.</p> <p>Opgemerkt wordt dat met het uitstel van de terinzagelegging van het ontwerp-PIP in verband met de CPRV voor directe bouwtitels, waarvan op deze locatie sprake is, in ieder geval een langere voorzienbaarheidstermijn geldt. Verwezen wordt naar paragraaf 1.1.2 c van de NIV.</p>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.09.12	Doordat gronden in veel mindere mate benut kunnen worden voor kantoorruimte, is er kans dat lopende contractuele verplichtingen niet meer kunnen worden nagekomen. Tevens kan het invloed hebben op lopende onderhandelingen over koop/verkoop van gronden. Deze partijen kunnen daarvoor de gemeente verantwoordelijk gaan houden.	Zoals is gesteld in paragraaf 2.4 van de plandoelichting, betekent het bestaan van samenwerkingsovereenkomsten - waarbij contractuele verplichtingen zijn aangegaan - niet dat vraag en aanbod op een locatie in balans zijn. Ten aanzien van de locatie Snellerpoort zijn geen bijzondere omstandigheden gebleken die aanleiding geven tot het maken van een nadere afweging. Of partijen de gemeente verantwoordelijk zullen houden, zal mede afhankelijk zijn van de inhoud van de betreffende verplichting.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.10 Gemeente Nieuwegein			
1.10.1	<i>Vooroverlegreactie</i> Allereerst wordt verwezen naar de reactie van U10.	<i>Beantwoording</i> Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.05.	<i>Conclusie</i> De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.10.2	Wij delen uw standpunt dat het van belang is de planologische overcapaciteit voor kantoren in de regio Utrecht te reduceren. Een inpassingsplan is hiervoor echter niet het geëigende instrument. We hebben eerder aan GS voorgesteld om per gebied	Met genoegen wordt vernomen dat het provinciaal standpunt wordt gedeeld. Met het PIP wordt een eenmalige integrale (gelijktijdig en gelijkwaardig) reductie op provinciaal niveau beoogd. Middels bestuursovereenkomsten en diverse	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

	<p>de benodigde reductie, gespecificeerd in hoeveelheden vierkante meters, vast te leggen in een bestuursovereenkomst. Dit vormt dan een extra waarborg voor de bestemmingsplannen die voor de betreffende gebieden worden opgesteld. Bij de vaststelling daarvan heeft de gemeenteraad immers sowieso rekening te houden met vastgesteld provinciaal beleid (TSK). Het voordeel is dat met deze werkwijze direct de gewenste nieuwe bestemming wordt vastgelegd, terwijl met het inpassingsplan slechts de kantoorbestemming wordt verwijderd.</p>	<p>bestemmingsplannen wordt dit resultaat niet behaald.</p> <p>Terecht wordt gesteld dat de gemeenteraad bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening dient te houden met de TSK voor de locaties die hierin zijn opgenomen. De TSK brengt geen volledige juridische binding voor de gemeente met zich mee. Met het PIP wordt uitsluitend gedaan wat is aangekondigd in de TSK.</p> <p>Op zowel Nieuwegein Binnenstad, als de locatie Nieuwegein Rijnhuizen is reeds voorzien in planreductie conform de TSK door middel van gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat deze locaties buiten het PIP zijn gelaten. Op Merwestein, de derde locatie binnen de gemeente, is sprake van fysiek waarneembare uitvoeringshandelingen op de betreffende gronden, dan wel van bebouwde grond, voorafgaand aan de formele planprocedure, waardoor de locatie Merwestein geen onderdeel meer uitmaakt van het PIP.</p> <p>Dit betekent dat alle gronden binnen de gemeente Nieuwegein buiten het PIP zijn gelaten.</p>	
1.10.3	<p>De afgelopen jaren is een groot deel van het met het inpassingsplan beoogde effect in Nieuwegein al bereikt. Voor de drie locaties in Nieuwegein die in het inpassingsplan zijn opgenomen, zijn reeds planologische procedures in voorbereiding of in procedure. De inhoudelijke invulling daarvan is geheel in lijn met de TSK.</p>	<p>Nieuwegein is de afgelopen jaren zeer actief met het terugdringen van kantorenleegstand middels transformatie van leegstaande panden.</p> <p>Ten aanzien van planologische procedures die in voorbereiding of in procedure zijn, wordt opgemerkt dat indien deze procedures leiden tot een bestemmingsplan dat kantoorruimtes conform de TSK reduceert voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp PIP, de betreffende percelen of locaties buiten het PIP worden gelaten. Bij de locaties Binnenstad en Rijnhuizen is dit het geval.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
1.10.4	<p>Het inpassingsplan belemmert ons en daarmee ook u om het gedachtegoed van de TSK uit te werken. Na de terinzagelegging van het ontwerp is er een periode van ten minste 30 weken waarin de gemeenteraad geen bestemmingsplannen kan vaststellen voor de in het inpassingsplan opgenomen locaties. Dit terwijl de gemeente hier in overleg met ontwikkelaars al hard werkt aan alternatieven voor de nu bestemde kantorenruimtes. De voorbereidingsbescherming brengt voor deze planvorming vertraging, onzekerheid en risico's met zich mee.</p>	<p>Aangezien alle gronden binnen Nieuwegein buiten het PIP worden gelaten, blijft de bevoegdheid van de gemeenteraad van Nieuwegein om bestemmingsplannen vast te stellen na de terinzagelegging van het ontwerp PIP in stand.</p> <p>Voorts wordt verwezen naar paragraaf 1.1.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
1.10.5	<p>Wij willen u met klem verzoeken om de Nieuwegeinse locaties Binnenstad, Rijnhuizen en Merwestein uit het inpassingsplan te halen. Toelichting:</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.10.2.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

	<p><i>a. Binnenstad:</i> Naar verwachting is het niet haalbaar om vóór de zomer van 2017 een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Als gevolg van de voorbereidingsbescherming loopt de ruimtelijke ontwikkeling in dit gebied onnodig een forse vertraging op. Uit de TSK blijkt dat de behoefte tot en met 2027 21.000 m2 bvo bedraagt. In de verdere planvorming voor de Binnenstad zal de gemeente Nieuwegein dit maximum respecteren. In het inpassingsplan worden op deze locatie vier specifieke gebieden aangewezen. Volgens de huidige inzichten zijn dit niet (meer) de locaties waar wij kantoren planologisch mogelijk willen maken. Het is o.i. niet de bedoeling dat het inpassingsplan op perceelniveau bepaalt waar nog toe te voegen kantoren meters kunnen landen; dat moet deel uitmaken van een bredere planologische afweging.</p> <p><i>b. Rijnhuizen:</i> Gemeente en provincie werken intensief samen aan kaders om transformatie tot een gemengd woon/werkgebied mogelijk te maken. Het is, mede gelet op de aanvraag voor de Crisis- en Herstelwet, niet mogelijk om vóór de zomer van 2017 een bestemmingsplan vast te stellen. Zonder bestemmingsplan is het kostenverhaal van de aanvraag Crisis- en Herstelwet immers (nog) niet mogelijk. Het fundament voor de gebiedsontwikkeling valt weg, waarmee ons gezamenlijke doel in het gebied Rijnhuizen in gevaar komt.</p> <p><i>c. Merwestein:</i> Voor deze locatie loopt een planologische procedure voor woningbouw. Naar alle waarschijnlijkheid is deze procedure afgerond ruim voordat het ontwerp inpassingsplan ter inzage wordt gelegd. Deze locatie kan dus uit het inpassingsplan worden gelaten.</p>		
1.10.6	Gemeente Nieuwegein heeft de afgelopen jaren laten zien de problematiek rondom kantorenleegstand serieus te nemen. Naast de voortrekkersrol die we hebben vervuld in het faciliterende spoor, hebben we proactief gehandeld voor locaties met planologische overcapaciteit. Het inpassingsplan is daarmee voor de drie locaties overbodig geworden. De voorbereidingsbescherming leidt in onze gemeente juist tot vertraging, risico's en onzekerheden.	De inspanningen van gemeente Nieuwegein met betrekking tot de kantorenproblematiek worden zeer gewaardeerd. Voorts wordt verwezen naar paragraaf 1.1 en de beantwoording onder 1.10.2.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.10.7	Het gezamenlijke doel staat wat ons betreft voorop en het inpassingsplan is een hieraan ondergeschikt middel. Uitgangspunt moet zijn dat overheden vertrouwen in elkaar hebben en elkaar qua planvorming niet tegenwerken.	Het tegengaan en voorkomen van kantorenleegstand betreft een gezamenlijk doel. Het PIP is een van de middelen om dit doel te bereiken. Voorts wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.10.2.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.11 Gemeente Houten			

	<i>Vooroverlegreactie</i>	<i>Beantwoording</i>	<i>Conclusie</i>
1.11.1	Wij ondersteunen in algemene zin de noodzaak om kantoorareaal in de Provincie Utrecht te beperken en zijn het inhoudelijk eens met de reductie van plancapaciteit zoals dit voor de gemeente Houten wordt voorgesteld.	De provincie neemt hier met genoegen kennis van.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.11.2	Zodra het inpassingsplan ter visie gaat geldt er een aanhoudingsplicht ten aanzien van alle ontwikkelingen op de aangewezen locaties (zgn. voorbereidingsbescherming). Daarvoor geldt een termijn van ten minste 12 weken. Als er bezwaar wordt gemaakt, duurt de termijn zelfs langer zonder zicht op een vaste einddatum.	<p>Verwezen wordt naar paragraaf 1.1.</p> <p>Indien tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, schort de inwerkingtreding van het PIP op en blijft de aanhoudingsplicht voortbestaan. Dit is echter afhankelijk van de inhoud van het verzoek.</p> <p>Wanneer tijdens de beroepstermijn naast het beroep tevens een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de ABRvS, wordt de inwerkingtreding van rechtswege geschorst tot het tijdstip waarop de Voorzitter van de ABRvS uitspraak doet over dat verzoek. Wanneer het verzoek wordt afgewezen, treedt het PIP alsnog in werking. Bij toewijzing van het verzoek blijft de schorsing van rechtswege voortduren tot het tijdstip waarop de ABRvS uitspraak doet in de bodemprocedure.</p> <p>Het is ook denkbaar dat een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend na afloop van de beroepstermijn (dat kan overigens alleen als tijdens de beroepstermijn beroep is ingesteld). Het instellen van beroep heeft in deze situatie geen schorsende werking van de inwerkingtreding tot gevolg. De beoogde schorsing wordt uitsluitend bereikt door toewijzing van het verzoek door de Voorzitter van de ABRvS en duurt in dat geval eveneens tot het tijdstip waarop door de ABRvS uitspraak in de bodemprocedure wordt gedaan. Bij afwijzing van het verzoek blijft het PIP zijn werking behouden.</p> <p>Het verzoek om voorlopige voorziening kan betrekking hebben op een specifiek perceel of een specifieke locatie (of meerdere locaties) maar ook in algemene bewoordingen zijn bevat.</p> <p>Terzijde wordt opgemerkt ten aanzien van een verzoek om voorlopige voorziening dat sprake dient te zijn van een spoedeisend belang. Op basis van het in werking getreden PIP kunnen er echter geen fysiek onomkeerbare ingrepen in de leefomgeving plaatsvinden. Om die reden ligt het niet in de lijn der verwachting dat een verzoek om voorlopige voorziening wordt gehonoreerd.</p> <p>Resumerend kan worden gesteld dat de inwerkingtreding inderdaad mogelijk later</p>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

		plaatsvindt. Alhoewel dit niet kan worden uitgesloten ligt dit niet in de lijn der verwachting.	
1.11.3	<p>Aangezien het inpassingsplan meerdere gebieden betreft, is de kans zeer aannemelijk dat er in de procedure die volgt door een of meerdere partijen een juridische procedure gevolgd gaat worden, via bezwaar- en zelfs beroepschriften. Daarmee zal het inpassingsplan naar onze mening de gewenste ontwikkeling onnodig vertragen en daarmee kostenverhogend werken. In Houten zijn wij namelijk bezig met het ontwikkelen van alternatieve plannen op locaties waarover het inpassingsplan zicht uitspreekt:</p> <p><i>a. Hofstad IVb:</i> Woningbouwontwikkeling is hier geprojecteerd. Dit zal naar verwachting in 2018 in procedure worden gebracht.</p> <p><i>b. Loerik VI:</i> Voor dit gebied is een traject gestart om woningbouw te ontwikkelen. Momenteel wordt een oplossing gezocht voor de verplaatsing van een landbouwmechanisatiebedrijf.</p> <p><i>c. Koppeling / de Schaft:</i> Dit terrein is onderdeel van een oplossing van een groter probleem in Houten betreffende de verplaatsing van een tuincentrum uit een woonwijk. Momenteel wordt voor zowel de nieuwbouwlocatie als de achterlaatllocatie daarvan een bestemmingsplan opgesteld.</p> <p><i>d. De Slinger Oost:</i> De ontwikkeling en planvorming rond het oude politiebureau zal naar verwachting in 2017 ter hand worden genomen.</p>	<p>Verwezen wordt naar paragraaf 1.1.</p> <p>Met het PIP wordt een provinciebrede integrale (gelijktijdige en gelijkwaardige) reductie van overcapaciteit beoogd. Het buiten beschouwing laten van locaties in het PIP is alleen mogelijk wanneer wordt voldaan aan de daartoe in de TSK opgenomen randvoorwaarde. Deze houdt in dat reductiegronden alleen buiten het PIP worden gelaten wanneer op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp PIP door een bestemmingsplan in planreductie conform de TSK is voorzien en dat bestemmingsplan op dat tijdstip in werking is getreden. Het afwijken van deze randvoorwaarde zou in strijd zijn met de TSK. Het later in procedure brengen van het PIP is evenmin een optie. Het PIP moet immers gestoeld zijn op een voldoende actueel onderzoek, in dit geval het Kantorenmarktonderzoek 2015.</p> <p>Het PIP houdt rekening met het bestemmingsplan De Schouw dat op 6 juni 2017 is vastgesteld. Deze locatie is buiten het PIP gelaten. Ook zijn percelen waar sprake is van (inmiddels) gerealiseerde bebouwing buiten het PIP gelaten. Over de woningbouwontwikkeling Hofstad IVb heeft recentelijk het vooroverleg plaatsgevonden.</p>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.11.4	Er is sprake van een kostenverhogend effect als projecten en ontwikkelingen stil komen te liggen vanwege planologische regelgeving. Bijvoorbeeld omdat rente op uitgeefbaar terrein doorloopt en afspraken met partijen mogelijk moeten worden gecompenseerd. Maar ook omdat inkomsten uitblijven en uitgaven elders op andere wijze gefinancierd moeten worden.	Alternatieve planologische ontwikkelingen worden door het PIP niet belemmerd. Verwezen wordt naar paragraaf 1.1. Het genoemde kostenverhogend effect kan dan ook worden voorkomen.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.11.5	Verzocht wordt te bezien of de opschortende werking van het inpassingsplan kan worden doorbroken, dan wel de locaties in Houten uit het inpassingsplan te halen. De strekking daarvan zou afgehecht kunnen worden in een volgende samenwerkingsovereenkomst.	<p>Verwezen wordt naar paragraaf 1.1.</p> <p>Voorts wordt met het PIP een eenmalige integrale (gelijktijdig en gelijkwaardig) reductie beoogd. Middels samenwerkingsovereenkomsten is dit niet mogelijk. Daarnaast zou dit een afwijking van de TSK zijn.</p>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.11.6	De meest zuidelijke locatie (op Hofstad IVb terrein) valt grotendeels over een archeologisch rijksmonument. In de archeologieregels van het inpassingsplan is echter alleen artikel 5 Waarde-Archeologie middelhoge verwachting opgenomen. Voor de delen van het plangebied die buiten het rijksmonument vallen, geldt dat daar conform het gemeentelijk archeologiebeleid	Het PIP bepaalt dat de vigerende ruimtelijke plannen op de locaties binnen Houten hun werking behouden, met enkel een aanvullende bepaling ter reductie van planologische overcapaciteit voor zelfstandige kantoren. Deze bepaling heeft geen betrekking op archeologie.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

	geen archeologische verwachtingswaarde is. Voorgesteld wordt om het inpassingsplan zodanig aan te passen dat het archeologisch rijksmonument wordt opgenomen en conform het gemeentelijk beleid voor de rest van het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde opnemen.	Artikel 5 Waarde-Archeologie middelhoge verwachting van het PIP heeft uitsluitend betrekking op gronden die zijn gelegen op een specifieke locatie in een andere gemeente en niet op de locatie Hofstad IVb.	
1.11.7	Voor de overige locaties geldt dat er conform het gemeentelijk beleid geen archeologische verwachtingswaarden zijn opgenomen. In de regels van het inpassingsplan is overal artikel 5 Waarde – archeologie middelhoge verwachting opgenomen. Voorgesteld wordt om voor deze locaties geen archeologische verwachtingswaarden op te nemen voor deze locaties.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.11.6.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.12 Gemeente Bunschoten			
1.12.1	<i>Vooroverlegreactie</i> Het beperken van de plancapaciteit voor zelfstandige kantoren tot 1.000 m2 leidt tot een onnodige beperking van het lokale ondernemerschap. Vertrekkende bedrijven zijn economisch gezien ongewenst, leidt tot verlies van 'hoogwaardige' werkgelegenheid en leidt tot extra verkeersbewegingen van personeel dat woonachtig is in Bunschoten. Er moet dan ook ruimte zijn voor plaatselijk groeiende ondernemingen om zich met alleen een kantooractiviteit te kunnen vestigen op Haarbrug-Zuid.	<i>Beantwoording</i> Het is de vraag of het PIP in de situatie van Bunschoten leidt tot vertrekkende bedrijven. Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is de behoefte aan zelfstandige kantoren voor de periode tot en met 2027 beperkt. Aan een bedrijf ondergeschikte kantoorruimte en uitbreiding van bestaande kantoren wordt door het PIP niet belemmerd.	<i>Conclusie</i> De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.12.2	63.589 m2 bvo kantoren op Haarbrug-Zuid is niet reëel.	De bestemmingsplananalyse bevat een berekening van wat planologisch maximaal is toegestaan. De uitkomst van deze analyse is het resultaat van wat het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.12.3	Haarbrug-Zuid is in eerste instantie bestemd voor bedrijven, niet voor kantoren. Kantoren zijn middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk, dus pas na een zorgvuldige afweging en bij een goed gemotiveerde behoefte zal medewerking worden verleend aan de bouw van zelfstandige kantoren. Illusterend is dat tot op heden en nog geen enkele omgevingsvergunning is afgegeven voor het oprichten van een zelfstandig kantoor op Haarbrug-Zuid, terwijl het bedrijventerrein al voor zo'n 40% is uitgegeven.	Het uitblijven van vergunningaanvragen voor realisatie van zelfstandige kantoren is verklaarbaar door de geringe behoefte, zoals is gebleken uit het Kantorenmarktonderzoek 2015 en is neergelegd in de TSK. Wel is een omgevingsvergunning voor een bedrijfsverzamelgebouw met zelfstandige kantoorunits verleend (978 m2 bvo), welke nog niet is gerealiseerd. In het PIP wordt hiermee rekening gehouden. Alhoewel kantoorrealisatie op basis van het bestemmingsplan slechts indirect mogelijk is gemaakt en aan besluit om af te wijken een zorgvuldige afweging en een goed gemotiveerde behoefteonderbouwing aan ten grondslag dient te liggen, wordt niet uitgesloten dat een besluit om af te wijken elders leidt tot extra leegstand. Het PIP staat de ontwikkeling van de bedrijvigheid niet in de weg. De werking van het bestemmingsplan laat het PIP onverlet, behoudens de reductie van	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

		zelfstandige kantoren op onbebouwde locaties.	
1.12.4	Op Haarbrug-Zuid wordt uitsluitend grond uitgegeven aan lokale ondernemers, conform het uitgifteprotocol van Haarbrug-Zuid.	Het PIP staat gronduitgifte aan lokale ondernemers niet in de weg. Evenmin is dat het geval als het gaat om bedrijven met daar aan ondergeschikte kantoren.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.12.5	Haarbrug-Zuid is grotendeels bedoeld om de transformatie van het verouderde bedrijventerrein Zuidwenk mogelijk te maken. Om dit te kunnen laten slagen, mogen er geen belemmeringen zijn t.a.v. de nieuwbouw van kantoren op Haarbrug-Zuid.	Het PIP reduceert uitsluitend overcapaciteit. Het aantal meters waar nog wel behoefte aan is, ingeval van Haarbrug-Zuid 1.000 m2 bvo, kan gerealiseerd worden. Het reduceren van kantoometers waar geen behoefte aan is vormt geen belemmering voor het welslagen van transformatie van het bedrijventerrein Zuidwenk.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.12.6	Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het belangrijk de entree van de gemeente Bunschoten een representatieve uitstraling te geven. In dit kader bieden kantoren hiertoe meer kansen.	Bedrijfsgebouwen kunnen, zo blijkt ook uit het bestemmingsplan, ook een representatieve uitstraling hebben. Het PIP leidt dan ook niet tot stedenbouwkundig ongewenste situaties.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.12.7	De helft van de oppervlakte van de zichtlocaties op Haarbrug-Zuid is aanzienlijk in grondprijs gedaald sinds 1 januari 2016, waardoor deze gelijk is aan de laagste grondprijs ten behoeve van bedrijven op Haarbrug-Zuid. Het doel hiervan is het stimuleren van de verkoop van de zichtlocaties en het aantrekken van kleinere bedrijven.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.12.8	De hiervoor genoemde bezwaren pleiten ervoor om het mogelijk te maken om meerdere (kleinschalige) kantooractiviteiten toe te kunnen staan zowel aan de oost- als de westzijde van de Amersfoortseweg.	Uit het Kantorenmarktonderzoek 2015 blijkt dat er tot en met 2027 behoefte is aan 1.000 m2 bvo aan de bestaande voorraad toe te voegen zelfstandige kantoren. Het PIP staat realisatie conform deze behoefte niet in de weg.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.12.9	In het vigerende bestemmingsplan Haarbrug-Zuid is op betreffende percelen géén maximum gesteld aan de op te richten oppervlakte aan zelfstandige kantoren. In het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zuid hebben wij geanticipeerd op de TSK. Het voorontwerp bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met artikel 3.5 lid 2 van de PRV en paragraaf 2.3.3 van de TSK door maximaal 1.500 m2 aan zelfstandige kantoren toe te staan. Er is daarmee al sprake van een zeer forse beperking. Het bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming gebracht met de PRV/TSK.	De planologische ruimte voor de nieuwbouw van zelfstandig kantoren is in het PIP, zoals aangekondigd in de TSK, gemaximeerd op 1.000 m2 bvo binnen het plangebied. Deze ruimte is in overeenstemming met de behoefte aan de ten opzichte van aan de bestaande voorraad toe te voegen kantooruimte volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015. Het in het PIP in stand laten van de mogelijkheid om zelfstandige kantoren van 1.500 m2 bvo (per kavel) aan nieuwbouw te realiseren, dus meer dan de behoefte aan nieuwbouw van zelfstandige kantoren van 1.000 m2 bvo in het plangebied, is strijdig met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is de behoefte aan 1.000 m2 bvo opgenomen in de TSK. Als uitvloeisel van paragraaf 6.2 van de TSK is de PRV bij de herijking (2016) in overeenstemming gebracht met het (voorontwerp) PIP. Dit betekent in het geval van de locatie Haarbrug Zuid dat het nieuwe, onherroepelijke bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zuid 11.000 m2 bvo overcapaciteit in stand laat indien het bestemmingsplan zelfstandige kantoren zou hebben gemaximeerd op 1 per perceel. Aangezien niet is gereduceerd conform de TSK, bestaat er geen	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

		aanleiding om de locatie buiten het PIP te laten.	
1.12.10	Wij verzoeken u om het inpassingsplan aan te passen conform de regeling die wij in ons voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zuid hebben opgenomen.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 1.12.9.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.13 Gemeente Stichtse Vecht			
1.13.1	Vooroverlegreactie Wij onderschrijven de reactie van de U10.	<i>Beantwoording</i> Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.05.	<i>Conclusie</i> De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.13.2	Voor de locatie Het Kwadrant ontwikkelen wij een bestemmingsplan dat woningbouw mogelijk maakt. Dit plan is conform uw beleid t.a.v. kantoren en woningbouw. De vaststelling van het bestemmingsplan staat gepland in juni 2017. Indien na die tijd het inpassingsplan wordt vastgesteld, dan wordt ons besluit door uw besluit overschreven. Wij verzoeken u daarom om de locatie van Het Kwadrant uit het inpassingsplan te halen zodra een bestemmingsplan voor deze locatie door ons is vastgesteld.	Verwezen wordt naar hetgeen gesteld is in paragraaf 3.1 van de TSK aangaande het buiten het PIP laten van locaties. Indien reductie conform de TSK in een bestemmingsplan heeft plaatsgevonden en dat bestemmingsplan in werking is getreden, zal de betreffende locatie buiten het PIP worden gelaten. Het bestemmingsplan Haagstede, dat op 3 juli 2017 is vastgesteld en dat voorziet in reductie conform de TSK, heeft betrekking op het gebied Het Kwadrant. Daar het bestemmingsplan tijdig in werking is getreden, zijn de reductiegronden buiten het PIP gelaten. Verwezen wordt voorts naar paragraaf 1.1.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.13.3	Indien vertraging in de planning van het bestemmingsplan optreedt, voorzien wij grote problemen vanwege de voorbereidingsbescherming en de daarmee samenhangende aanhoudingsplicht vanwege het inpassingsplan. Hierdoor wordt het plan verder fors vertraagd. Deze vertraging willen wij gezien de voorgeschiedenis en de inspanning van alle betrokken partijen voorkomen. We willen u daarom met klem verzoeken te bekijken welke mogelijkheden er zijn om de voorbereidingsbescherming voor deze plannen buiten werking te stellen.	Verwezen wordt naar paragraaf 1.1.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.13.4	Een punt van aandacht blijft voor ons planshade als gevolg van de alternatieve bestemming die door de gemeenteraden wordt vastgesteld. Procedureel komt die volledig voor rekening van de gemeente, terwijl er naar onze mening op zijn minst sprake is van een gedeelde verantwoordelijkheid tussen provincie en gemeente.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 1.05.6.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.14 Provincie Gelderland			
1.14.1	<i>Vooroverlegreactie</i> Het PIP is het product van een innovatieve, gestructureerde aanpak voor het terugdringen van de overcapaciteit aan bestemmingsplanruimte voor kantoren.	<i>Beantwoording</i> Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	<i>Conclusie</i> De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.14.2	Wij streven hetzelfde doel na; een gezonde vraag-aanbodbalans op de kantorenmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief. Wij kiezen	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De reactie leidt niet tot aanpassing

	echter voor een andere aanpak die past bij de specifieke opgave in de Gelderse regio's en het tot nu toe doorlopen proces.		van het plan.
1.14.3	In regio Food Valley werken wij met regiogemeenten en provincie Utrecht samen aan de regionale programmering van kantoren. In dit kader verzoeken wij u nog wel te kijken naar de effecten van het voorontwerp PIP op de lange termijn ambities van de regio FoodValley.	Gelet op het feit dat bij het Kantorenmarktonderzoek 2015 uitgegaan is van het maximale groeiscenario is het redelijk om te veronderstellen dat de toekomstige behoefte in ieder geval binnen de planperiode tot en met 2027 kan worden opgevangen.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.14.4	Net als de provincie Utrecht volgen wij de discussie over het provinciaal instrumentarium voor het reduceren van bestemmingsplancapaciteit in de Omgevingswet.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.15 Gemeente Amersfoort			
1.15.1	<i>Vooroverlegreactie</i> De toelichting bij het PIP stelt dat de aanduidingen op de verbeelding alleen betrekking hebben op onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan. Het is daarom onduidelijk waarom in het gebied van Hooglanderveen/Laak 3 de bestaande bebouwing van de turnhal van de GymXL en het aansluitende P&R-terrein op de verbeelding zijn meegenomen. Dat geldt ook voor de op zeer korte termijn geplande nieuwbouw van een kerkgebouw in het gebied.	<i>Beantwoording</i> Braakliggende gronden waar een zelfstandig kantoor kan worden gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan (of beheersverordening) en waar een omgevingsvergunning voor een kantoor of een andere functie is verleend die nog niet is benut, maken onderdeel uit van het PIP. Uitsluitend indien voorafgaand aan de terinzagelgging van het ontwerp-PIP gestart is met realisatie van de bebouwing, wordt dit buiten het PIP gelaten. Indien een uitwerkingsplan is vastgesteld, maar er nog geen sprake is van realisatie van de in dat plan beoogde functie, maakt de locatie of het perceel onderdeel uit van het PIP. Pas als sprake is van realisatie van betreffende functie, wordt deze buiten het PIP gelaten (zie ook beantwoording onder 1.15.2). Gebleken is dat de turnhal van de GymXL en het aansluitende P&R-terrein in 2016 zijn gerealiseerd op basis van een uitwerkingsplan. Aangezien vanwege de bebouwing van de GymXL er geen sprake is van onbebouwde gronden, wordt de grond waarop het gebouw is gesitueerd alsnog buiten het plangebied van het PIP gelaten. Dit geldt dus niet voor het P&R-terrein. Gebleken is dat het kerkgebouw is gerealiseerd op basis van een uitwerkingsplan. Om die reden wordt de betreffende kavel buiten het plangebied van het PIP gelaten.	<i>Conclusie</i> Het perceel waarop de GymXL is gerealiseerd, zal buiten het PIP-plangebied worden gelaten. Het perceel waarop het kerkgebouw is gerealiseerd, zal buiten het PIP-plangebied worden gelaten.
1.15.2	Wij vragen ons af hoe het PIP ten aanzien van het gebied Hooglanderveen/Laak 3 zich verhoudt tot het onlangs door ons college vastgestelde uitwerkingsplan Laak 3 Vathorst. In dat plan, waarmee u heeft ingestemd, zijn geen zelfstandige kantoren opgenomen. Daarmee kan deze locatie	Het in september 2016 vastgestelde uitwerkingsplan vervangt de onderliggende bestemming niet. Dit maakt dat indien realisatie op basis van het onlangs vastgestelde uitwerkingsplan uitblijft, kantoorrealisatie planologisch nog steeds mogelijk is. Indien de in het	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

	naar onze mening ook uit het PIP worden geschrapt.	uitwerkingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling wordt gerealiseerd uiterlijk voorafgaand aan de vaststelling van het PIP, wordt het perceel of de locatie buiten het PIP gelaten.	
1.15.3	Hoe verhoudt zich de zinsnede in artikel 6.1.1 (en 6.2.1 en 6.3.1) van de regels “het van kracht zijnde bestemmingsplan blijft zijn werking verhouden” zich tot de tekst bij artikel 8.2 tweede gedachtestreepje. Staat hier niet hetzelfde?	Terecht wordt opgemerkt dat er op meerdere plaatsen hetzelfde geregeld is. Artikel 8.2, sub b wordt verwijderd.	Artikel 8.2, sub b wordt verwijderd.
1.15.4	In de bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan Hooglanderveen en Vathorst is het begrip “kantoren” genoemd. Volgens de bouwregels van het PIP zijn vervolgens kantoren niet toegestaan. In feite is daarmee de bestemmingsomschrijving “kantoren” (en de andere voor kantoren relevante regels, zoals eventuele afwijkingen en nadere eisen) illusoir. Waarom de gronden wel als zodanig bestemmen en vervolgens regelen dat er niet ten dienste van die functie mag worden gebouwd? De regeling is op dit punt niet duidelijk en consistent.	<p>Zoals onder meer is neergelegd in paragraaf 2.5.1.2 van de plantoelichting geldt voor de percelen op de locatie Amersfoort Hooglanderveen/Vathorst de enkelbestemming ‘Gemengd - Uit te werken’. Daarnaast is de ontsluitingsstructuur bestemd als ‘Verkeer’ en heeft een klein perceel, dat tegen het spoor ligt, de bestemming ‘Bedrijf’ (een warmtekrachtcentrale). De bestemming ‘Gemengd - Uit te werken’ biedt middels uitwerking ruimte voor realisatie van woningen en bijzondere woonvormen, woonwagens, kleinschalige bedrijven en werkplaatsen. Aanvullend zijn er bepaalde functies toegestaan ter plaatse van nadere aanduidingen (o.a. maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, horeca en recreatieve doeleinden). In de bestemming is mede de realisatie van kantoren toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – stationslocatie’. Dit maakt dat de bestemmingsinhoud niet illusoir wordt.</p> <p>Het PIP bevat een verbodsbepaling die nieuwbouw op basis van onbenutte bouwtitels voor zelfstandige kantoren onmogelijk maakt en bepaalt dat het in werking zijnde bestemmingsplan zijn werking behoudt. Het PIP laat daarmee de resterende functies ongemoeid en werkt ook niet belemmerend voor de realisatie van ondergeschikte kantoren. Niet valt in te zien dat de regeling op dit punt niet duidelijk en niet consistent zou zijn.</p>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.15.5	De toelichting bij het PIP t.a.v. de locatie Podium stelt dat er geen vergunningen voor kantoren zijn verleend die nog niet zijn gerealiseerd. Onduidelijk is dan ook waarom aan artikel 6.2.2 (en artikel 6.3.2) van de regels is toegevoegd “... <i>inclusief verleende ongebruikte omgevingsvergunningen</i> ...”. Bovendien is wettelijk geregeld dat gevraagde vergunningen tot de tervisielegging van het ontwerp van het PIP moeten worden verleend (als ze in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan) en aanvragen moeten worden aangehouden als ze zijn ingediend na de tervisielegging ervan.	De betreffende zinsnede is uitsluitend opgenomen bij locaties waar sprake is van nog resterende behoefte. Op de locatie Amersfoort Podium wordt bijvoorbeeld 52.000 m2 bvo in stand gelaten. Wanneer voorafgaand aan de terinzagelgiging van het ontwerp-PIP een aanvraag omgevingsvergunning voor een zelfstandig kantoor wordt ingediend en die moet worden verleend, wordt de hiermee gemoeid zijnde oppervlakte in mindering gebracht op de nog resterende bouw mogelijkheden. Dat geldt ook voor omgevingsvergunningen die worden verleend na vaststelling van het PIP. Om die reden is dit opgenomen in de planregels voor die locaties waar sprake is van een resterende behoefte.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Inspraakreacties

Gedurende de periode van de terinzagelijking van het voorontwerp inpassingsplan heeft de provincie inspraakreacties ontvangen van:

Nr.	Naam	Adres
2.01	Indiener 2.01	Anoniem
2.02	Handelsmaatschappij Van Hardenbroek b.v. t.h.o.d.n. Combat	Postbus 4648, 5601 EP Eindhoven
2.03	Stibbe N.V. namens S.C. Johnson Europlant B.V.	Beethovenplein 10, Postbus 75640, 1070 AP Amsterdam
2.04	Poelmann van den Broek N.V. namens indiener 2.04A en De Vendel B.V.	Postbus 1126, 6501 BC Nijmegen, Canisiushof, St. Canisiussingel 19f, 6511 TE Nijmegen
2.05	Bedrijvenkring Veenendaal en Ondernemend Veenendaal	
2.06	SUEZ advocaten, namen indiener 2.06A en indiener 2.06B	Herengracht 320, 1016 CE Amsterdam
2.07	AT Lawyers, namens Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V.	J.F. Kennedylaan 100-A, 3741 EH Baarn, Postbus 51, 3740 AB Baarn
2.08	Osborne Clarke N.V. namens vereniging FNV Vastgoed	Ijdok 29, 1013 MM Amsterdam, Postbus 2075, 1000 CB Amsterdam
2.09	Regio FoodValley	Postbus 9022, 6710 HK Ede
2.10	Plané vastgoedontwikkeling mede namens Rabobank Rijn en Veenstroom	Essenlaan 9, 3062 NK Rotterdam Middellandse Zee 15, 3446 CG Woerden

Indiener 2.03 heeft opmerkingen ingediend op het ontwerp van de CPRV. Omdat de betreffende opmerkingen met name betrekking hebben op het PIP, is bij de besluitvorming over de CPRV aangegeven dat deze opmerkingen in voorliggende NIV worden opgenomen en worden beantwoord.

De inspraakreacties van de personen/instanties die gereageerd hebben zijn in het onderstaande overzicht samengevat en van een reactie voorzien. Tevens is aangegeven of de inspraakreactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.

2.01	Indiener 2.01		
2.01.1	<i>Inspraakreactie</i> Ik verzoek u de Cimbaalsingel 1 in Nieuwegein in dit inpassingsplan op te nemen, aangezien wij ons geconfronteerd zien met een voorgenomen wijziging van het bestaande bestemmingsplan waarbij de bouwhoogte aanzienlijk wordt verhoogd en het bebouwd oppervlakte afwijkt van het bestaande bestemmingsplan.	<i>Beantwoording</i> Op het perceel Cimbaalsingel 1 is reeds bebouwing aanwezig. Het PIP heeft uitsluitend betrekking op braakliggende gronden. Bij een bestemmingsplanwijziging is de PRV van toepassing die zelfstandige kantoren beperkt.	<i>Conclusie</i> De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.01.2	In het inpassingsplan moeten niet alleen onbenutte bouwtitels worden opgenomen, maar ook alle bestemmingsplanwijzigingen in de provincie die voorzien in de bouw van een als kantoor geschikte bedrijfsruimte.	Het PIP heeft uitsluitend betrekking op de reductie van planologische overcapaciteit van onbenutte bouwtitels voor zelfstandige kantoren die is vastgelegd in vigerende bestemmingsplannen. Op bedoelde bestemmingsplanwijzigingen is de PRV van toepassing die zelfstandige kantoren beperkt.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.02	Van Hardenbroek B.V. t.h.o.d.n. Combat		
2.02.1	<i>Inspraakreactie</i> Wij verzoeken u de in deze reactie opgenomen gegevens vertrouwelijk te	<i>Beantwoording</i> De inspraakreactie, en samenvatting daarvan in de NIV, bevat geen	<i>Conclusie</i> De reactie leidt niet tot

	behandelen en geheim te houden.	bedrijfsgevoelige informatie die voor derden niet reeds toegankelijk is. Voorts is een deugdelijke samenvatting in de NIV van de ingebrachte inspraakreacties van groot belang voor het verdere besluitvormingsproces over het PIP. Dat geldt eveneens voor de transparantie van dit proces voor de direct betrokken partijen en derdenbelanghebbenden. Om die reden is dit bij brief d.d. 19 december 2016 kenbaar gemaakt aan indiener. Bij brief d.d. 29 december 2016 heeft indiener aangegeven in te kunnen stemmen met het vermelden van een zakelijke samenvatting.	aanpassing van het plan.
2.02.2	Voor de verkoopwaarde van de grond en daarmee de nakoming van haar financiële verplichtingen aan onder meer de bank, is het van belang dat de grond de bestemming "kantoor" behoudt.	De percelen waar de inspraakreactie betrekking op heeft behouden met het PIP de vigerende bestemming. Het PIP beperkt uitsluitend het maximum aantal vierkante meters bvo aan zelfstandige kantoren dat op deze percelen (in totaal) kan worden gerealiseerd. Zoals in de TSK is beschreven kunnen bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden worden benut tot het tijdstip waarop het PIP in ontwerp ter visie wordt gelegd. De termijn van 1,5 jaar na inwerkingtreding van de TSK, te weten 12 februari 2016, verschaft de mogelijkheid om deze mogelijkheden te benutten. Het PIP vormt geen belemmering voor de realisering van vergunde bouwrechten.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.02.3	Voor de percelen "De Majoor", in het voorontwerp aangeduid met Citadel 70 t/m 88 en "De 4 Grenadiers", in het voorontwerp aangeduid met Citadel 20 t/m 64, zijn bouwvergunningen verleend. De bouwvergunning voor de Majoor betreft een vergunning tot een vloeroppervlakte van 5.794 m ² , terwijl het bestemmingsplan toestaat dat 10.898 m ² wordt bebouwd. Overigens is deze metrage nog zonder kelder. Toegestaan is een metrage van 12.941 m ² indien een kelder wordt gebouwd. De bouwvergunning voor de 4 Grenadiers betreft een vergunning tot een vloeroppervlakte van 16.623 m ² ; waar het bestemmingsplan toestaat dat 21.016 m ² wordt bebouwd exclusief kelder en 23.741 inclusief kelder. De totale vloeroppervlakte waarvoor thans een vergunning aanwezig is, is 22.417 m ² , terwijl toegestaan is 36.682 m ² . Op termijn zal voor de resterende bouwgrond eveneens een vergunning worden aangevraagd.	In het PIP is rekening gehouden met vergunde rechten. De regels zijn zodanig opgesteld dat deze vergunningen in mindering worden gebracht op de resterende nieuwbouwbouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren. Voor de locatie Veenendaal De Batterijen betekent dit dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan, met uitzondering van reeds verleende omgevingsvergunningen. Percelen waarvoor omgevingsvergunningen zijn verleend die worden gerealiseerd tijdens de voorbereiding van het PIP worden buiten het plangebied gelaten. Verwezen wordt naar paragraaf 7.3.1 van de plantoelichting. Daarin is tevens een overzicht opgenomen van verleende vergunningen per kantoorlocatie. Op betreffende locatie is ten aanzien van ondergronds bouwen artikel 18.2 in het bestemmingsplan opgenomen: <i>"18.2 Ondergronds bouwen Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken geldt, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, dat deze uitsluitend toegestaan zijn binnen de bouwvlakken, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan."</i>	In hoofdstuk 7 van de toelichting van het PIP zal met het oog op de vergunningverlening-praktijk een paragraaf worden opgenomen waarin wordt verduidelijkt op welke wijze dient te worden omgegaan met de in het PIP opgenomen maximum en ondergrondse bouwmogelijkheden.

		<p>Ondergrondse bouw mogelijkheden zijn in veel bestemmingsplannen slechts deels geregeld. De kantoorfunctie binnen een vergunning ondergronds realiseren is slechts beperkt mogelijk, vanwege eisen met betrekking tot daglichttoetreding vanuit het Bouwbesluit.</p> <p>Ondergrondse kantoorruimte is kantoorruimte en zal bij toekomstige toetsing aan het PIP ten laste gelegd moeten worden aan de kantormeters die middels het PIP worden toegestaan.</p> <p>Onder het maximum dat in het PIP per locatie wordt toegestaan zal uitsluitend de kantoorfunctie binnen vergunningen moeten worden afgetrokken. Vergunde meters voor andere gebruiksfuncties worden hieraan niet ten laste gelegd.</p>	
2.02.4	<p>Voor de bouwgronden op de Batterijen waar nog géén vergunning voor aanwezig is, bestaan voor een deel wel bouwtekeningen en is reeds geïnvesteerd in de infrastructuur. De totale vloeroppervlakte waarvoor nog geen vergunning aanwezig is, is 64.449 m2 exclusief kelder en 76.738 m2 inclusief kelder, echter de bestemming is hiervoor wel aanwezig en naar de mening van Combat om verschillende redenen, zoals het realiseren van het beeldkwaliteitsplan, noodzakelijk.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.02.2.</p> <p>Ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.02.6.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.02.5	<p>Het college maakt met de TSK (p. 3, 2^e alinea) een keuze om de vraag naar bestaande kantoorgebouwen te laten toenemen, door het aanbod aan nieuwe kantoren sterk terug te laten dringen. Deze principiële keuze blijkt niet te worden onderbouwd, althans niet in de TSK of andere plannen welke aan het voorontwerp inpassingsplan ten grondslag liggen. Dit terwijl, afhankelijk van de locatie, de keuze kan worden gemaakt om bestaande kantoorgebouwen te laten vervangen door nieuwbouw. Hiermee zou tevens tegemoet gekomen worden aan de EU-wetgeving om klimaatneutrale huisvesting te realiseren. In deze Richtlijn is de doelstelling opgenomen om in 2020 tenminste 20% minder energieverbruik te bereiken.</p>	<p>In paragraaf 1.4 van de TSK zijn de overwegingen beschreven waarom met de bestaande voorraad rekening is gehouden.</p> <p>Daarnaast wordt tevens verwezen naar paragraaf 3.2 van de TSK. Hierin is beschreven dat bij de raming in het Kantorenmarktonderzoek 2015 rekening is gehouden met de bestaande voorraad. Het getuigt van een goede ruimtelijke ordening dat incurante kantoorpanden op courante locaties worden gerenoveerd of herontwikkeld. Hierdoor wordt onnodig ruimtebeslag bij het realiseren van nieuwe kantoorruimte voorkomen.</p> <p>Ten aanzien van de genoemde Richtlijn wordt opgemerkt dat het effect van genoemde Richtlijn op toekomstige ontwikkelingen in de Kantorenmarkt niet met zekerheid is in te schatten. Gelet op de onderzoeksmethodiek van het Kantorenmarktonderzoek leidt de Richtlijn echter niet tot een andere uitbreidingsvraag, aangezien deze immers is gekoppeld aan werkgelegenheid en het kantoorquotiënt.</p> <p>Het is mogelijk dat kantoorpanden eerder worden vervangen, echter zullen beleggers/eigenaren met huurders (voorraad in gebruik) ook tijdig</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

		<p>investeringen doen om hun pand minimaal op energielabel C te krijgen. Kantoren die op een plek staan waar behoefte is (courante locatie) komen sneller in aanmerking voor herontwikkeling dan (incourante) kantoren die een laag energielabel hebben en op een incurante locatie staan. Dit zorgt er om die reden dan ook niet voor dat meer plancapaciteit in stand moet worden gelaten.</p>	
2.02.6	<p>Stec Groep B.V. spreekt de conclusies van haar rapporten tegen. Op haar website stelt Stec-Groep: "Het probleem op de huidige kantorenmarkt lijkt kwantitatief: veel leegstaande vierkante meters. In onze ogen is het echter kwalitatief; de helft van de leegstand is niet meer geschikt voor de kantorenmarkt en nieuwbouwkantoren staan regelmatig op verkeerde plekken en zijn vaak te grote gebouwen. Welke kantoorgebouwen en –gebieden hebben toekomst? Welke niet? Hoe herontwikkelt u lege kantoren naar bijvoorbeeld wonen of hotel?"</p>	<p>Niet valt in te zien dat het Kantorenmarktonderzoek 2015 in tegenspraak is met de door indiener aangehaalde opvatting. In de methodiek van het Kantorenmarktonderzoek 2015 is nadrukkelijk rekening gehouden met kwalitatieve aspecten van de onderzochte locaties.</p> <p>Uitsluitend voor die locaties waar sprake is van plancapaciteit die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maakt, is de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte t/m 2027 berekend. De berekening is gebaseerd op de toekomstige vraag en het aanbod op vergelijkbare locatietypen in de betreffende gemeente, uitgaande van historische verhuisbewegingen en locatiekwaliteiten. Om leegstand tegen te gaan, wat in het belang is van een goede ruimtelijke ordening (zie paragraaf 1.4 van de TSK), moeten incurante panden op courante locaties worden gerenoveerd (of gesloopt t.b.v. vervangende nieuwbouw).</p> <p>Voor zover incurante kantoren op locaties staan waar geen vraag naar kantoorruimte meer is, zouden deze gebouwen moeten worden herbestemd. Dat kan door transformatie of sloop/nieuwbouw naar een andere functie. Zoals in de TSK is beschreven, ondersteunt de provincie gemeenten, eigenaren en initiatiefnemers hierbij via het faciliterende spoor van de PAK.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.02.7	<p>In de door uw College in 2012 aan Stec-Groep verstrekte opdracht is echter niet, althans onvoldoende, gekeken naar een herbestemming van bestaande kantoorgebouwen (in gebruik of niet), maar is gericht op het vinden van een verdeelsleutel waarmee eventuele nieuwbouw kan worden teruggedrongen. Het komt naar de mening van Combat voor dat de belangen van eigenaren van bestaande kantoorgebouwen, waaronder de overheid zelf, de voorkeur van het College geniet, boven de belangen van eigenaren van bouwgrond zonder dat hier een duidelijk onderbouwde belangenafweging aan ten grondslag ligt. Deze verdeelsleutel is vastgelegd in het rapport van 2012. In dit rapport wordt de beleidskeuze van uw College op bladzijde</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.02.6.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

	7 en 8 nogmaals benadrukt: verminder het aanbod aan nieuwbouw teneinde de vraag naar bestaande kantoorgebouwen toe te laten nemen.		
2.02.8	In het 2012-rapport wordt geconcludeerd dat de toenmalige plancapaciteit de vraag naar kantoorruimte in de provincie Utrecht overschrijdt. Uit het tussen het Ministerie van IenM, IPO en VNG op 27 juni 2012 gesloten convenant maken wij op dat onder de term plancapaciteit dient te worden verstaan: <i>“de ruimte voor toevoeging van kantoren binnen de vastgestelde bestemmingsplannen, ontwerp bestemmingsplannen, structuurvisies en de ruimte voor toevoeging waarvoor Gemeenten en/of Marktpartijen voorbereiding treffen maar waarvoor geen formele RO-status bestaat”</i> .	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Hierbij wordt nog opgemerkt dat het PIP uitsluitend betrekking heeft op harde plancapaciteit. Dit is plancapaciteit die is opgenomen in vigerende bestemmingsplannen, waarbij het niet relevant is of het directe of indirecte bouwtitels betreffen. In het convenant wordt ook zachte plancapaciteit betrokken. De PRV beperkt de mogelijkheden om deze zachte plancapaciteit om te zetten in harde plancapaciteit.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.02.9	De nieuwbouwbehoefte langs de snelweg in Zuidoost Utrecht blijkt niet duidelijk uit het 2012-rapport. Daarin staat dat deze tot 2020 ca 21.000 m2 bvo en ca 46.000 m2 bvo tot 2030 zou bedragen en vervolgens wordt in hetzelfde rapport gesteld dat de nieuwbouwbehoefte ca 10.000 tot 15.000 m2 bvo zou bedragen. De omvang van de plancapaciteit van De Batterijen bedraagt volgens het 2012-rapport 60.000 m2 bvo (op basis van een fsi van 2), echter ook deze berekening is volgens Combat niet juist. Deze zou 145.372,5 m2 bvo bij een fsi van 4,57 moeten zijn. Dit betreft de plancapaciteit waarin de mogelijkheid van de aanbouw van een kelder niet is meegenomen; bij een fsi van 5,49 in plaats van 4,57 is de plancapaciteit 174.497,5 m2 bvo.	Niet het Kantorenmarktonderzoek 2012 vormt de grondslag voor de vastgestelde TSK en het nog vast te stellen PIP, maar het Kantorenmarktonderzoek 2015. Plancapaciteit is niet berekend op basis van floor space index (fsi), maar op basis van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Bouwhoogte, bouwvlak, te bebouwen oppervlakte bepalen de maximale mogelijkheid aan m2 bvo. Het op een andere wijze berekenen van de plancapaciteit, bijvoorbeeld op basis van fsi, heeft geen invloed op de berekende behoefte. De bouw van een kelder is mogelijk. In de bpa is er vanuit gegaan dat er geen m2 kantoren ondergronds worden gerealiseerd, maar dat hier ondersteunende functies, zoals parkeren, in komen. Tot slot wordt opgemerkt dat voor zover de kantoorfunctie ondergronds wordt vergund, deze ondergrondse meters eveneens ten laste worden gelegd aan de resterende behoefte.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.02.10	Stec-Groep adviseert in het 2012-rapport om in overleg met de eigenaar te treden over de inzet op vermindering van de plancapaciteit voor kantoorruimte op deze locatie. Een overleg met Combat heeft tot op heden niet plaatsgevonden en er is daartoe geen uitnodiging ontvangen.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.02.9. Het advies van Stec in 2012 maakt op dit punt geen onderdeel uit van de in februari vastgestelde PAK. In het kader van de ontwerp-TSK is aan iedereen de mogelijkheid geboden om te reageren. Dit is tevens het geval bij het voorontwerp-PIP. Bovendien kan te zijner tijd voorafgaand aan de vaststelling van het PIP in het kader van het ontwerpplan worden gereageerd.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.02.11	Indien Combat tijdig was gehoord had zij het college er op kunnen wijzen dat de aannames in het 2012-rapport niet juist zijn en de genomen conclusies niet worden gedragen door de feiten. Naar de mening van Combat is het 2012-rapport alsook het	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.02.9. Uit de inspraakreactie blijkt, mede gelet op het bovenstaande, niet waarom het Kantorenmarktonderzoek 2015	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

	daarop gebaseerde rapport van 17 december 2015 van de Stec-Groep ondeugdelijk en treft dit eveneens de daarop gebaseerde besluitvorming omtrent verdere plannen teneinde nieuwbouwmogelijkheden te beperken.	ondeugdelijk zou zijn.	
2.02.12	In het statenvoorstel d.d. 10 december 2013 (PS2014MME01) geeft u aan dat uit de PRS en de PRV van 2013 zou blijken dat de provincie in principe geen ruimte meer biedt voor nieuwe, nog niet gerealiseerde kantorenlocaties en dat de provincie zich verder gaat inspannen om met nadere partijen de plancapaciteit terug te dringen. Naar de mening van Combat is dit een zelf vervullende voorspelling.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.02.13	Combat meent dat kritisch dient te worden gekeken of de beleidsaanneke van het provinciaal college juist is voor de ontwikkeling van de provinciale kantorenmarkt als geheel, zeker gelet op de geheel andere aanpak in de aangrenzende provincie Gelderland, en de markt in Veenendaal en de aangrenzende gemeente Ede in het bijzonder. Gemeente Veenendaal en de Regio FoodValley hebben de gemeente Veenendaal als centrum voor de huisvesting van ICT-gelieerde bedrijven en instellingen aangegeven. Tevens wijst Combat nogmaals in dit kader op de herziene Richtlijn 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010 betreffende de energieprestatie van gebouwen.	Met de door indiener genoemde beleidsaanneke wordt bedoeld de relatie tussen het PIP dat planologische overcapaciteit reduceert en het doel van de PAK, terugdringing van kantorenleegstand. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 1.4 "Goede ruimtelijke ordening en provinciaal belang" van de TSK. Het Kantorenmarktonderzoek 2015 voldoet aan de daar aan te stellen eisen en kan om die reden dienen als onderlegger voor de beleidskeuzen die in de PAK, de TSK en het PIP zijn neergelegd. Ten aanzien van de reactie over de herziene Richtlijn wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.02.5.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.02.14	Om te komen tot een verdeelsleutel wordt uitsluitend gekeken naar verhuisbewegingen die in het verleden hebben plaatsgevonden, echter niet naar de toekomst waarin duidelijk is dat bestaande kantoorgebouwen, zoals in de gemeente Veenendaal, niet aan de huidige en toekomstige wensen van de gebruikers voldoen. Zij zullen op middellange termijn moeten gaan omzien naar nieuwbouw, welke mogelijkheden teniet worden gedaan indien het beleid dat aan het voorontwerp inpassingsplan ten grondslag ligt onverhoopt zou worden uitgevoerd.	Ten aanzien van de verdeling wordt verwezen naar hoofdstuk 2, pagina 5 e.v. van het Kantorenmarktonderzoek 2015, bijlage 2 van het PIP. Hierin zijn de vijf stappen beschreven hoe gekomen is tot de behoefte en het saldo per locatie (reductieopgave). Voorts wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.02.9.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.02.15	In de ontwerp-TSK (2014) is de aanname van het 2012-rapport overgenomen, namelijk dat de nieuwbouwbehoefte tot 2030 hooguit 10.000 – 15.000 m ² bvo zou bedragen terwijl het 2012-rapport spreekt over een nieuwbouwbehoefte van ca. 21.000 m ² bvo tot 2020 en ca 46.000 m ² bvo tot 2030 (p. 47). Combat meent dat hieruit blijkt dat onvoldoende zorgvuldigheid is betracht en uitsluitend is uitgegaan van de reeds vooringenomen standpunten waarbij cijfers worden gehanteerd die niet juist zijn en die niet kunnen worden geverifieerd.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.02.9 en 2.02.14.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.02.16	In het 2015-rapport, dat vanwege een voldoende concrete onderbouwing van de TSK is opgesteld, wordt aangegeven dat er	Voor de berekening van het marktaandeel per gemeente is gekeken naar de inkomende verhuisbewegingen	De reactie leidt niet tot aanpassing

	<p>sprake is van een toename in het aantal uitgaande verhuizingen in de afgelopen vier jaar ten opzichte van de vier jaar daarvoor. Combat meent dat er géén sprake is van een toename in het aantal uitgaande verhuizingen. In de afgelopen vier jaar zijn de inkomende verhuisbewegingen juist toegenomen. In het 2015-rapport wordt bijvoorbeeld nog niet meegenomen dat het van der Valk hotel in deze periode in gebruik is genomen hetgeen haar invloed heeft op zowel de arbeidsmarkt alsook de bereidheid van bedrijven om zich hier te vestigen.</p>	<p>(gekoppeld aan het aantal arbeidsplaatsen). Hierbij is uitsluitend gekeken naar (kantoor)banen in kantoorpanden. Voor het bepalen van het marktaandeel van het locatietype binnen alle locatietypen in de gemeente is gekeken naar de inkomende verhuisbewegingen (in kantoorpanden) en opname van kantoorruimte.</p>	<p>van het plan.</p>
2.02.17	<p>Als de scores voor de indicatoren in het 2015-rapport worden opgeteld, komt men uit op 264. Gedeeld door vijf (indicatoren) bedraagt de totale score 52,8% in plaats van de gestelde 51%. Ten opzichte van het peiljaar 2012 zou er, als de redenering van de Stec-Groep wordt gevolgd, voor De Batterijen dus géén sprake van een daling zijn en is de score na afronding gelijk gebleven, namelijk 53%. Voor Combat zijn deze cijfers zonder nadere onderbouwing overigens niet te verifiëren.</p>	<p>Terecht wordt geconstateerd dat de optelling in de Economische Effect Rapportage (EER) niet correct is. De totale score hoort inderdaad circa 53% te zijn. Dit heeft echter géén invloed op de berekening van de behoefte aan nieuwe kantoorruimte voor De Batterijen. De behoeftebepaling is gebaseerd op basis van het marktaandeel op basis van de inkomende verhuisbewegingen. De constatering dat de EER-score voor De Batterijen flink hoger is dan die van Faktorijs / De Vendel blijft onveranderd.</p> <p>De EER vormen de kwalitatieve beschrijving en economische beoordeling van de planlocaties. Bij het bepalen van het marktaandeel van de planlocaties zijn vanuit de EER het locatietype en de subindicator inkomende verhuisbewegingen (gekoppeld aan het aantal werkzame personen) gehanteerd.</p> <p>Naar aanleiding van dit onderdeel van de inspraakreactie zijn alle EER-scores opnieuw gecontroleerd. Hieruit bleek dat vanwege afrondingsverschillen bij de locaties Houten Centrum en Houten De Koppeling een geringe afwijking in de totaalscore is ontstaan. Ook dit heeft geen invloed op de behoeftebepaling. De score in de EER wordt immers niet meegerekend in het bepalen van het marktaandeel van een locatietype.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.02.18	<p>In de vastgestelde TSK worden op pagina 21 de conclusies van de Stec-Groep door uw college gevolgd. De conclusies van het College worden niet gedragen door het onderzoek. Verder zijn de conclusies onduidelijk. Zo kan uit de toevoeging "ten minste" en de gegeven uitleg worden afgeleid dat het aantal te bouwen bvo ook meer dan 7.000 m² kan bedragen "wanneer daartoe uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening of in verband met de rechtszekerheid aanleiding bestaat." Waarom is dan een beperking noodzakelijk, welke overigens verder gaat dan waarvoor thans vergunningen aanwezig zijn?</p>	<p>De beleidskeuzen in de TSK worden gedragen door het Kantorenmarktonderzoek 2015.</p> <p>Verder wordt in de TSK aangegeven dat de woorden 'ten minste' aangegeven "dat de reductie in het inpassingsplan in bijzondere gevallen lager kan uitvallen, wat betekent dat bijvoorbeeld 41.000 m² bvo aan plancapaciteit in stand wordt gehouden (een lagere reductie betekent dus een hoger in stand te laten plancapaciteit). Dit is uitsluitend het geval wanneer daartoe uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening of in verband met de rechtszekerheid aanleiding bestaat.". Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat meer plancapaciteit in stand</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

		<p>kan worden gelaten dan in de TSK is aangekondigd, als dit vanuit een goede ruimtelijke ordening of rechtszekerheid noodzakelijk is.</p> <p>Het PIP respecteert vergunde rechten. In de planregels wordt dan ook rekening gehouden met deze vergunningen. Wel geldt dat voor de omvang van de plancapaciteit waar nog behoefte aan is volgens de TSK, bestaande vergunningen beperkend kunnen zijn. Dat kan het geval zijn wanneer de berekende behoefte (of een deel daarvan) wordt verbruikt door een onbenutte omgevingsvergunning. Door deze vergunning in te trekken kan de resterende plancapaciteit vervolgens worden vergund.</p>	
2.02.19	<p>In de ontwerp-TSK is opgenomen dat de plancapaciteit "in overleg met de grondeigenaar" teruggebracht moet worden; daarbij is nog een hoger bvo vermeld, omdat het Vizier, waartoe ook De Batterijen behoort, is meegenomen. Een verwijzing naar een nog te voeren overleg is echter zonder verklaring in de definitieve versie geschrapt. Voor de berekening wordt verwezen naar het 2012-rapport, echter zonder de daarbij behorende onderbouwing is dit voor Combat niet na te gaan.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.02.10.</p> <p>Ten aanzien van de berekeningen wordt verwezen naar het Kantorenmarktonderzoek 2015.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.02.20	<p>In tegenstelling tot de aanname dat de interesse in nieuwbouw zou afnemen, geven de huidige marktbevingen juist aan dat de interesse in nieuwbouw, mede ten gevolge van de herstellende economie, toeneemt.</p>	<p>In het maximale groeiscenario is rekening gehouden met herstel van de groei. De TSK en het PIP gaan uit van dit scenario.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.02.21	<p>Combat vreest schade te lijden als gevolg van de beleidswijziging van de provincie. Zij vreest ervoor dat de waarde van de bouwgrond als geheel zal dalen, welke daling niet wordt gecompenseerd door de stijging van de waarde voor de bouwgrond waarop wél nieuwbouw zal mogen plaatsvinden. De vrees bestaat dat de prijs voor de bouwgrond waarop wel nieuwbouw mag plaatsvinden voor een koper niet aantrekkelijk meer zal zijn en verwacht dat deze zullen uitwijken naar andere gemeenten, waaronder de aangrenzende gemeente Ede in Gelderland.</p>	<p>In het verleden gedane speculaties en investeringen bieden geen garantie voor de toekomst. Verwezen wordt verder naar de hieronder geciteerde passage uit het statenvoorstel van 15 september 2015.:</p> <p><i>"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.</i></p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

		<p><i>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.”</i></p>	
2.02.22	<p>Het college heeft onvoldoende kennis vergaard omtrent de vervangingsvraag in de gemeente Veenendaal e.o. en de bijzondere belangen van marktpartijen als Combat t.o.v. de (lagere) overheden welke laatste groep eveneens beschikt over bouwgrond en concurreert met marktpartijen. Deze lagere overheden beschikken wél over alternatieven, waaronder de mogelijkheid van het laten plaatsvinden van woningbouw, terwijl Combat daarover niet beschikt en haar plannen daar ook niet op kan aanpassen.</p>	<p>Ten aanzien van de vervangingsvraag wordt verwezen naar het Kantorenmarktonderzoek 2015.</p> <p>Zowel marktpartijen als gemeenten beschikken over alternatieven voor de realisering van andere functies dan kantoren, voor zover deze zijn gegeven in het vigerend bestemmingsplan.</p> <p>Ten aanzien van de percelen van Combat blijft de bestemming Bedrijven vigeren en heeft de reductie uitsluitend betrekking op de aanduiding die zelfstandig kantoor mogelijk maakt. Gelet op het vigerend bestemmingsplan zou, indien de resterende behoefte zoals is opgenomen in artikel 6.19 van de planregels van het VO-PIP (5.17 van het O-PIP) elders binnen de locatie wordt benut, op de betreffende percelen alsnog een bedrijfsmatige invulling mogelijk zijn.</p> <p>Voor zover de gewenste alternatieven voor de realisering van andere functies dan kantoren niet passend zijn binnen het vigerend bestemmingsplan, zal dit plan eerst moeten worden gewijzigd of zal een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan moeten worden verleend.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.02.23	<p>Het inpassingsplan bevat geen afweging van de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen, terwijl uit het voorontwerp wel een beperking voortvloeit. De financiële gevolgen van uw besluit zijn onevenredig in verhouding met het te dienen doel, namelijk het ten faveure van eigenaren van bestaande kantoorgebouwen zorgdragen voor een betere aansluiting tussen vraag en aanbod in de provincie Utrecht. De overheid betreedt hierbij een terrein dat juist aan de markt dient te worden gelaten, echter welk terrein juist door overheidsbemoeienis in de afgelopen tien jaar ernstig is verstoord.</p>	<p>Een inpassingsplan moet overeenkomstig artikel 3.1 van de Wro voldoen aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. Het PIP Kantoren vindt zijn basis in de TSK en het onderliggende Kantorenmarktonderzoek 2015. De TSK en het Kantorenmarktonderzoek 2015 zijn beide op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Dat geldt ook voor het PIP Kantoren. Niet valt in te zien dat vaststelling van dit PIP in strijd zou zijn met het evenredigheidsbeginsel of enig ander beginsel van behoorlijk bestuur.</p> <p>In dit verband wordt ook gewezen op het statenvoorstel d.d. 15 december 2015 van de TSK. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.02.21.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

		Gelet op het vorenstaande, alsmede paragraaf 2.4 van het PIP en de totstandkoming van de TSK en het PIP, wordt het standpunt dat geen belangenafweging is gemaakt of dat enig algemeen beginsel van behoorlijk bestuur wordt geschonden, niet onderschreven. Bij de totstandkoming van de TSK is uit consultatie van marktpartijen gebleken dat planreductie door de overheid (in dit geval: de provincie) noodzakelijk wordt geacht.	
2.02.24	Niet kan worden opgemaakt op welke wijze compensatie zal plaatsvinden. Reeds in 2002 is een aanzienlijke investering gedaan in de aankoop en ontwikkeling van bouwgrond, welke investering teniet wordt gedaan indien uw beleid zou worden uitgevoerd.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.02.21.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.02.25	Opgemerkt wordt dat met name aan het beeldkwaliteitsplan aandacht is besteed teneinde hoogwaardige kantoorruimte te ontwikkelen. Dit plan zou worden doorkruist indien uw plannen zouden worden uitgevoerd.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.02.6 en 2.02.2.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.02.26	In het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan is aangegeven dat De Batterijen een bijzonder plaats inneemt teneinde met name IT en aan IT gelieerde bedrijven aan te trekken en te faciliteren. Combat neemt aan dat uw College dit uitgangspunt onderschrijft. In het door u eerder gehanteerde 2012-rapport wordt aangegeven dat een eventuele terugbrenging van de plancapaciteit "in overleg met de eigenaar" zou plaatsvinden. Deze opmerking wordt in de rapporten uitsluitend ten aanzien van De Batterijen gemaakt, hetgeen bij Combat het vertrouwen heeft gewekt dat zij ten aanzien van de ontwikkeling van verdere plannen zal worden betrokken. Nu dreigt Combat te worden geconfronteerd met reeds uitgewerkte plannen, waarbij de daarbij gehanteerde berekeningen niet juist blijken te zijn en is van enig overleg geen sprake.	Ten aanzien van de invulling van bestaande bouwmogelijkheden, in dit geval IT, heeft de provincie geen specifiek ruimtelijk beleid. Het provinciaal beleid sluit echter niet uit dat binnen de grenzen van de TSK en de PRV IT en aan IT gelieerde bedrijven worden gefaciliteerd. Niet het Kantorenmarktonderzoek 2012 vormt de grondslag voor de vastgestelde TSK en het nog vast te stellen PIP, maar het Kantorenmarktonderzoek 2015. Uitvoering van de adviezen uit het onderzoek van 2012, voor zover dat betrekking heeft op de planologie, lag primair bij gemeenten. In de TSK is geconstateerd dat het Kantorenmarktonderzoek 2012 niet heeft geleid tot planreductie door gemeenten, al dan niet in overleg met eigenaren. In dit verband wordt ook verwezen naar de beantwoording onder 2.02.10. Ten aanzien van de reactie over de gehanteerde berekeningen wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.02.11, 2.02.15 en 2.02.17 .	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.02.27	Indien het inpassingsplan wordt aangenomen is er sprake van een besluit dat onvolledig, onvoldoende en niet begrijpelijk is gemotiveerd. Voor berekening van de verdeelsleutel voor nieuwbouwactiviteiten dient naar de mening van Combat voldoende inzicht gegeven te worden in de wijze waarop de verdeelsleutel tot stand is gekomen, de aan de berekeningen ten grondslag liggende gegevens, zoals verhuisbewegingen, grondprijzen e.d. en de reden waarom bij de toepassing van de	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.02.23. In bijlage 1 van het PIP "Vraagruiming aan kantoorruimte in provincie Utrecht" wordt beschreven op welke wijze de behoefteeraming tot stand is gekomen.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

	verdeelsleutel dezelfde uitgangspunten of ficties worden gehanteerd daar waar de functie van de kantoren verschillend is.		
2.02.28	<p>De inspraakreactie is voornamelijk gebaseerd op de ter beschikking staande documenten zijnde: het 2012-rapport, het 2015-rapport, het ontwerp en de vastgestelde TSK alsook het voorontwerp inpassingsplan. Verzocht wordt om navolgende documenten:</p> <ol style="list-style-type: none"> De cijfermatige onderbouwing welke ten grondslag ligt aan het 2012- en 2015-rapport van de Stec-Groep; De schriftelijke opdrachten die de Provincie aan de Stec-Groep heeft gegeven welke ten grondslag liggen aan het 2012- en het 2015-rapport; Notulen van de beleidsvergaderingen van uw college waaruit blijkt welke beweegredenen het college heeft voor haar keuze om nieuwbouw terug te dringen en in te zetten op herontwikkeling van bestaande kantoorgebouwen, waaruit tevens blijkt of de Europese regelgeving, namelijk de herziene Richtlijn 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010 betreffende de energieprestatie van gebouwen, hierbij in acht is genomen. 	<p>Voor de aan het onderzoek ten grondslag liggende gegevens, voor zover deze niet reeds zijn opgenomen in bijlage 1 van het PIP "Vraagruiming aan kantoorruimte in provincie Utrecht", is indiener bij brief d.d. 19 december 2016 verwezen naar Stec Groep.</p> <p>De opdrachtverlening voor de onderzoeken "Utrechtse provinciale kantorenmarkt in balans" (2012) en het Kantorenmarktonderzoek 2015, bestaande uit de rapporten "Vraagruiming Provincie Utrecht t/m 2027: Kantoorruimte" en "Behoeftes aan kantoorruimte per locatie in provincie Utrecht t/m 2027", zijn als bijlage aan de hiervoor genoemde brief toegevoegd.</p> <p>Voorts is indiener in hiervoor genoemde brief verwezen naar de openbaar toegankelijke vindplaats van de notulen en verslagen van commissie- en provinciale Statenvergaderingen waarin de PAK en de TSK zijn besproken.</p>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.02.29	Combat is bekend met het feit dat eenieder die betrokken is bij de uitvoering van de taken van uw college verplicht is tot geheimhouding. Combat wil deze verplichting nogmaals benadrukken daar zij bij het niet in acht nemen van deze verplichting schade kan lijden, mede daar de grondprijzen door deze inpassingsplannen sterk worden beïnvloed.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.02.1.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.02.30	Combat is ten onrechte niet bij de informele voorbereiding van het plan betrokken en het College heeft onvoldoende gemotiveerd waarom het bestemmingsplan voor De Batterijen dient te worden beperkt tot de bouw van ten minste 7.000 m ² bvo. Combat wordt door het plan onevenredig in de gebruiksmogelijkheden voor de percelen beperkt, immers de ongebruikte percelen worden reeds omsloten door bestaande kantoorgebouwen waardoor een andere bestemming onmogelijk wordt. Combat stelt het op prijs om de nadere informatie op korte termijn te mogen ontvangen, zodat de reactie volledig kan zijn. Voorts wenst Combat in de gelegenheid gesteld te worden om gehoord te worden, zodat wij onze standpunten, waar nodig, kunnen verduidelijken.	<p>Ten aanzien van de wens om gehoord te worden, is indiener in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op de ontwerp-TSK en een inspraakreactie in te dienen op het voorontwerp PIP. Voorafgaand aan de terinzagelijking van het ontwerp PIP wordt indiener geïnformeerd over het vervolg. Voorafgaand aan de vaststelling van het PIP zal de mogelijkheid worden geboden om in te spreken.</p> <p>Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.02.</p>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.03	Stibbe N.V. namens S.C. Johnson Europlant B.V.		
2.03.1	Het voorontwerp is (mogelijk) in strijd met Dienstenrichtlijn en artikel 1.1.2 Bro. In beginsel valt het voorontwerp onder het	Naar aanleiding van deze inspraakreactie over de DRL is de toelichting van het PIP aangepast. Dat heeft te maken met het	In hoofdstuk 3 van de plantoelichting

	<p>bereik van de Dienstenrichtlijn. Indien het antwoord op de prejudiciële vragen van de ABRvS die op 13 januari 2016 zijn gesteld aan het Europese Hof van Justitie bevestigend luidt, dan moet het inpassingsplan voldoen aan de voorschriften uit de Dienstenrichtlijn.</p> <p>Het is goed denkbaar dat het voorontwerp in strijd is met de Dienstenrichtlijn dan wel het vrij verkeer van diensten, als bepaald in artikel 57 VWEU, omdat het kantorenlocaties selecteert mede op basis van economische criteria. Om strijdigheid met het Europese recht te voorkomen, verzoekt eigenaar uw college dan ook de beantwoording van de op 13 januari 2016 gestelde prejudiciële vragen van het Europese Hof van Justitie af te wachten alvorens de voorbereiding van het inpassingsplan voort te zetten.</p>	<p>feit dat de toelichting op grond van artikel 3.6.1. Bro deel uitmaakt van het PIP. In hoofdstuk 3 van de toelichting is de conformiteit van het PIP met de DRL onderzocht. De conclusie is dat er geen sprake is van strijd met de DRL of artikel 57 VWEU. Het verzoek om in afwachting van de beantwoording van de door de ABRvS gestelde prejudiciële vragen door het Hof van Justitie de voorbereiding van het PIP stop te zetten, behoeft gelet hierop geen bespreking meer.</p>	<p>g wordt neergelegd hoe het PIP zich verhoudt tot de DRL en artikel 57 VWEU</p>
2.03	Stibbe N.V. namens S.C. Johnson Europlant B.V. – opmerkingen CPRV		
2.03.2	<p>Verwezen wordt naar de inspraakreactie op het voorontwerp van het PIP. De kanttekeningen die SCJ in die inspraakreactie plaatste bij het PIP zijn mutatis mutandis van toepassing op de CPRV van Utrecht, voor zover daardoor de mogelijkheid om ter plaatse van de locatie van SCJ te Mijdrecht zelfstandige kantoren te realiseren wordt beperkt.</p>	<p>De reactie op de ontwerp-CPRV worden hierna besproken omdat zij een rechtstreeks verband hebben met het PIP.</p>	<p>De reactie leidt tot aanpassing van de planregels van het PIP.</p>
2.03.3	<p>Het standpunt van SCJ is dat de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van zelfstandige kantoren op haar locatie behouden moet blijven en daarmee dat het PIP en de CPRV die bevoegdheid niet moeten wegnemen. Wat betreft het PIP kan dit door de locatie van SCJ buiten het plangebied te houden waar het PIP betrekking op heeft.</p>	<p>Aan de TSK en het daarin beschreven provinciale kantorenbeleid kunnen geen argumenten worden ontleend om dit standpunt te honoreren. Verwezen wordt voorts naar de reactie onder 2.03.12.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.03.4	<p>Met het oog op voorkomen van te betalen planschade, is in de TSK aangekondigd dat het ontwerp van het PIP tenminste anderhalf jaar na inwerkingtreding van de TSK ter inzage wordt gelegd. Deze periode van 18 maanden is door de HPRV verbroken. Het laten herleven van de resterende benuttingsperiode van 7 maanden kan er niet toe leiden dat recht wordt gedaan aan de TSK en bovendien dat die 7 maanden, ook indien er ook binnen die resterende 7 maanden geen concrete poging tot verwezenlijking van het vigerende planologische regime wordt gedaan, onvoldoende zijn om te voorkomen dat de provincie wegens passieve risicoaanvaarding niet planschadevergoedingsplichtig is. Allereerst geldt dat de termijn van 18 maanden samenhangt met een doorlopend proces dat leidt tot een (beginsel)aanvraag. Na 11 maanden lag het voor de hand dit proces on hold te zetten. Deze situatie duurt in ieder geval voort van 19 januari 2017 tot de inwerkingtreding van de CPRV.</p>	<p>Allereerst wordt verwezen naar 1.1.2.c</p> <p>De regels in het ontwerp van de PRV waren niet blokkerend voor het kunnen benutten van ongebruikte indirecte bouwtitels voor zelfstandige kantoren. De wijzigingen bij de vaststelling hebben t echter geleid tot het ontstaan van een dergelijke blokkade, die s ingegaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de PRV op 19 januari 2017. Het geven van een reactieve aanwijzing voor kantoorrealisatie binnen de periode van anderhalf jaar na inwerkingtreding van de TSK zou echter niet logisch zijn omdat PS nadrukkelijk in de TSK hebben uitgesproken dat het realiseren van ongebruikte bouwtitels voor zelfstandige kantoren binnen de voorzienbaarheidstermijn van anderhalf jaar nog mogelijk is. Het geven van een reactieve aanwijzing zou dan ook evident in strijd zijn geweest met dat juridisch relevante uitgangspunt van de TSK. Voor mogelijke vrees voor een dergelijke</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

	<p>Het is goed voorstelbaar dat de stillegging van het ontwikkelproces gedurende – bijvoorbeeld – een jaar ertoe leidt dat een partij niet kan worden tegengeworpen dat hij niet binnen de resterende 7 maanden een (beginsel)aanvraag heeft ingediend. Dit is nog meer zo, omdat – in ieder geval voor zover verkrijging van een omgevingsvergunning voor bouwen een binnenplanse afwijking vergt – al op 31 mei 2016 het ontwerp van de HPRV terinzage is gelegd. Het ontwerp van een prv is voldoende reden voor het geven van een reactieve aanwijzing. Dit is natuurlijk eens te meer het geval vanaf het moment van vaststelling van de hprv op 12 december 2016). In die omstandigheid en gelet op de assertieve houding van de provincie op het vlak van kantoren, kan van een grondeigenaar toch moeilijk worden verwacht dat hij na 31 mei 2016 nog investeert in de ontwikkeling van een concreet initiatief, terwijl het zwaard van een reactieve aanwijzing boven zijn hoofd hangt. Dit gegeven leidt ertoe dat de eerste fase van de benuttingsperiode niet zozeer 11 maanden, als eerder circa 3,5 maanden bedroeg.</p>	<p>reactieve aanwijzing bestond dan ook geen objectieve grond. Niet valt in te zien dat de eerste fase van de benuttingsperiode niet zozeer 11 maanden zou hebben bedragen maar ongeveer 3,5 maanden, zoals wordt gesteld.</p>	
2.03.5	<p>De jurisprudentie over de concrete poging gedurende de benuttingsperiode en de invulling daarvan in de TSK is gebaseerd op bouwplannen die kunnen worden gerealiseerd zonder dat daarvoor een afwijking van het bestemmingsplan vereist is.</p>	<p>Op basis van een analyse van de jurisprudentie van de ABRvS is bewust een periode van anderhalf jaar aangehouden. In de TSK is hier reeds het navolgende over aangegeven: “De concrete omstandigheden van het geval en in samenhang daarmee de complexiteit van de concrete situatie, zijn beslissend voor het antwoord op de vraag welke termijn geldt om passieve risicoaanvaarding te kunnen aannemen. Uit de jurisprudentie van de ABRvS kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat een termijn van anderhalf jaar voldoende is om passieve risicoaanvaarding te kunnen aannemen en als een veilige termijn kan worden beschouwd. In dit verband is ook van belang dat uit advies is gebleken dat het mogelijk is om binnen een termijn van anderhalf jaar te komen tot de indiening van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van een kantoorgebouw.”</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.03.6	<p>Een (beginsel)aanvraag kwalificeert als een aanvraag in de zin van de Awb en leent zich – al dan niet na aanvulling daarvan met toepassing van art. 4:6 lid 1 Awb voor een besluit omtrent verlening van de omgevingsvergunning. Hierbij is van belang dat wijziging van het planologisch regime na indiening van de aanvraag er niet toe leidt dat wanneer het besluit op de aanvraag wordt genomen, getoetst moet worden aan het nieuwe planologische regime: het oude planologische regime vormt dan het toetsingskader, zodat – indien de aanvraag past binnen het oude planologische regime – het nieuwe planologische regime (in dit geval het PIP)</p>	<p>Het gesignaleerde risico voor aanvragen om een omgevingsvergunning die betrekking hebben op de benutting van ongebruikte indirecte bouwtitels voor zelfstandige kantoren, wordt onderkend. Om die reden wordt aan artikel 7.2 van de planregels van het PIP (‘Verhouding met bestemmingsplannen’) een nieuw sub met een afwijkingsregeling toegevoegd. Deze regeling heeft uitsluitend betrekking op besluiten als bedoeld in art. 3.6 lid 1 Wro, met uitzondering van besluiten tot het stellen van nadere eisen. Hierdoor wordt gewaarborgd dat aanvragen om dergelijke omgevingsvergunningen</p>	<p>De reactie leidt tot de toevoeging van een nieuw sub aan art. 7.2 van de planregels en een aanvulling van de toelichting met de motivering voor deze afwijkingsreg</p>

	<p>niet in de weg kan staan aan verlening van de omgevingsvergunning. Deze uitzondering op de ex nunc toets ten tijde van het besluit op de aanvraag vloeit rechtstreeks voort uit de rechtszekerheid die een bestemmingsplan – in samenhang met het limitatief imperatief stelsel – biedt. Voor een omgevingsvergunning voor bouwen waarvoor verlening een binnenplanse afwijking vergt, ligt dit anders. Indien na indiening van de aanvraag, maar vóór het besluit in primo het nieuwe planologische regime in werking is getreden, dan wordt niet getoetst aan het oude bestemmingsplan, maar aan het PIP. Het PIP bevat niet de vereiste afwijkingsbevoegdheid, zodat na inwerkingtreding van het PIP – ook al is de aanvraag daarvoor ingediend - niet de omgevingsvergunning voor zelfstandige kantoren voor SCJ kan worden verleend.</p>	<p>kunnen worden verleend, ook wanneer de aanvraag is ingediend kort voor de terinzagelegging van het ontwerp-PIP. In de toelichting van het PIP wordt deze regeling gemotiveerd.</p>	<p>eling.</p>
2.03.7	<p>Bovendien geldt dat indien het besluit in primo over de omgevingsvergunning voor binnenplanse afwijking en bouwen wel is genomen vóór inwerkingtreding van het PIP, maar de beslissing op bezwaar daarna, de indiening van een bezwaarschrift ertoe leidt dat de omgevingsvergunning voor bouwen alsnog moet worden verleend wegens strijd met het PIP.</p>	<p>Dit probleem zal zich niet voordoen, gelet op de nieuwe afwijkingsregeling die in de planregels van het PIP wordt opgenomen. Verwezen wordt naar de reactie onder 2.03.6.</p>	<p>Verwezen wordt naar 2.03.6.</p>
2.03.8	<p>Het voorgaande leidt ertoe dat de benuttingsperiode voor SCJ aanzienlijk korter is dan de termijn van 18 maanden. Uitgaande van een beslistermijn van 8 weken na indiening van de aanvraag, een bezwaartermijn van 6 weken na verlening en een snelle beslissing op bezwaar van 12 weken na afloop van de bezwaartermijn, is de feitelijke benuttingsperiode 26 weken (6 maanden) korter dan de beoogde 18 maanden. Verlenging van de termijn om te besluiten op de aanvraag met 6 weken en verlenging van de termijn om te besluiten op bezwaar met 6 weken, leidt er nog eens 12 weken extra voordat de beslissing op bezwaar kan worden gegeven. In dat geval dient SCJ de (beginsel)aanvraag bijna 9 maanden voor de terinzagelegging van het ontwerp van het PIP te hebben ingediend. Dat leidt tot een benuttingsperiode van in totaal 9 maanden, terwijl vanaf inwerkingtreding van de CPRV nog slechts 7 maanden resteren.</p>	<p>Van een kortere benuttingsperiode van de voorzienbaarheidstermijn is geen sprake. Verwezen wordt naar de reactie onder 2.03.6.</p>	<p>Verwezen wordt naar 2.03.6.</p>
2.03.9	<p>Een dergelijk te korte benuttingsperiode leidt ertoe dat SCJ geen passieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen. Dat zou slechts anders zijn als het ontwerp van het PIP op zijn vroegst 18 + 6/18 + 9 maanden na inwerkingtreding van de CPRV ter inzage wordt gelegd.</p>	<p>Van een kortere benuttingsperiode van de voorzienbaarheidstermijn is geen sprake. Verwezen wordt naar de reactie onder 2.03.6.</p>	<p>Verwezen wordt naar 2.03.6.</p>
2.03.10	<p>Het voorgaande zou slechts anders zijn indien u niet van SCJ verlangt een bouwplan te ontwikkelen dat daadwerkelijk kan worden gerealiseerd, maar enkel een</p>	<p>De kern van het provinciale kantorenbeleid dat in de TSK is neergelegd, is dat door middel van een PIP een eind wordt gemaakt aan in</p>	<p>Verwezen wordt naar 2.03.6.</p>

	<p>bouwplan te ontwikkelen waarmee voorkomen wordt dat haar passieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen. SCJ gaat ervan uit dat niet beoogd is door uw Staten, zoals ook blijkt uit de toelichting van de CPRV (par. 2.1). Uit de frase “kunnen benutten” wordt de betekenis afgeleid dat het realiseren van een bouwplan, niet het aansturen op het verkrijgen van een tegemoetkoming in de planschade vanwege het onmogelijk worden van realiseren van dat bouwplan.</p>	<p>vigerende bestemmingsplannen opgenomen planologische overcapaciteit voor zelfstandige kantoren. Om het risico op te honoreren planschadeclaims zoveel mogelijk uit te sluiten, is in de TSK een voorzienbaarheidstermijn van anderhalf jaar opgenomen. Deze termijn is gebaseerd op een analyse van de jurisprudentie van de ABRvS. Gedurende deze termijn kunnen ongebruikte bouwtitels voor zelfstandige kantoren nog worden benut. Dat geldt voor directe en indirecte bouwtitels. De vraag, of van deze mogelijkheid ook daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt door tijdig een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen, is uitsluitend ter beantwoording aan initiatiefnemers. Wanneer van deze mogelijkheid echter om wat voor reden dan ook, geen gebruik wordt gemaakt, bestaan er uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen argumenten om deze bouwtitels en daarmee het laten voortbestaan van planologische overcapaciteit voor zelfstandige kantoren, nog langer te handhaven,</p>	
2.03.11	<p>Ik verzoek dat de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van de locatie van SCJ in Mijdrecht niet geraakt wordt door het PIP of door de PRV. Indien u daartoe niet bereid bent, dan vergt het voorkomen van planschadeplichtigheid dat het ontwerp van het PIP tussen de 24 -27 maanden na inwerkingtreding van de CPRV ter inzage wordt gelegd.</p>	<p>Dit verzoek wordt niet gehonoreerd. Verwezen wordt naar de reacties onder 2.03.6 e.v.</p>	<p>Verwezen wordt naar 2.03.6.</p>
2.03.12	<p>SCJ verzoekt u deze zienswijze te betrekken bij de vaststelling van de CPRV</p>	<p>De zienswijze is bij het vaststellingsbesluit van PS over de CPRV betrokken. Gelet op de relatie met het PIP is daarover in de Nota van Beantwoording behorend bij de CPRV het volgende gesteld: “Het inpassingsplan wordt naar aanleiding van deze opmerking aangepast, zodanig dat een aanvraag omgevingsvergunning bouwen voor een indirecte bouwtitel die is ingediend voor de terinzagelegging van het ontwerp-inpassingsplan, kan worden verleend. Dit maakt dat de reële termijn voor het indienen van deze aanvraag ook 18 maanden is. Om te voorkomen dat de PRV vergunningverlening blokkeert, komt het zesde lid van artikel 4.3 Kantoren uit de ontwerp-CPRV te vervallen.”</p>	<p>Verwezen wordt naar 2.03.6.</p>
2.04	Poelmann van den Broek Advocaten namens 2.04A en De Vendel B.V.		
2.04.1	<p><i>Inspraakreactie</i> In artikel 6.20.2 is aangegeven: “Op gronden met de aanduiding overige zone – Veenendaal Faktorij/De Vendel mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de daar voorkomende bestemmingen en bijbehorende planregels met inachtneming van de volgende regel: de bruto vloeroppervlakte van zelfstandige</p>	<p><i>Beantwoording</i> Terecht wordt geconcludeerd dat de resterende plancapaciteit kan worden benut op 1 of meerdere percelen.</p>	<p><i>Conclusie</i> De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

	<p>kantoren bedraagt maximaal 3.489 m2 bruto vloeroppervlakte, inclusief verleende ongebruikte omgevingsvergunningen voor zelfstandige kantoren die niet zijn ingetrokken". Aangezien de aanduiding niet enkel op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Veenendaal sectie G nummers 1541 en 1561, is opgenomen, maar ook op een derde perceel moet deze 3.489 m2 over drie percelen worden verdeeld, althans niet is uitgesloten dat deze op één perceel worden gerealiseerd, waarna voor de overige percelen geen bouw mogelijkheden restereren.</p>		
2.04.2	<p>Door middel van deze ingreep wordt het afronden van het plan De Vendel geblokkeerd. Daarbij dient in aanmerking te worden genomen dat de gronden enkel de bestemming kantoren kennen, zodat het beperken van de oppervlakte te realiseren kantoren ertoe leidt dat – na gebruik van de gelaten restcapaciteit – de gronden "bestemmingsloos" worden. In ieder geval kan daarop niets meer worden gerealiseerd.</p>	<p>Op een aantal percelen binnen de locatie Faktorij De Vendel is in de afgelopen periode bebouwing gerealiseerd. Hiervan is in totaal 4.131 m2 bvo ten behoeve van zelfstandige kantoren. De resterende behoefte, te weten 869 m2 bvo, wordt in het PIP toegestaan op het enige resterende braakliggende perceel op deze locatie, te weten tussen De Vendelier en de Rondweg-West (nr 1813 in bpa). Het geschetste scenario kan zich in de praktijk dan ook niet voordoen.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.04.3	<p>Het inpassingsplan getuigt van een slechte ruimtelijke ordening omdat een andere bestemming niet gegeven wordt. Welke andere bestemmingen komen in aanmerking gelet op de ontwikkeling van De Vendel als kantorenpark? Bedrijvigheid gaat ten koste van De Faktorij en Compagnie.</p>	<p>Op De Vendel kan de resterende behoefte die het PIP in stand laat worden benut. Voorts wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.04.2. Het PIP getuigt dan ook van een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.04.4	<p>Met name omdat de drie percelen die het betreft geen onderlinge samenhang vertonen en daarmee ook niet tot een gezamenlijke exploitatie van die percelen kan worden gekomen, klemt het eens te meer dat benutting van de restcapaciteit op een van de drie percelen leidt tot een "vacuüm" op de twee resterende percelen.</p>	<p>Bij ruimtelijke ordening is het bepaald niet ongebruikelijk dat op plangebiedniveau een maximum ten aanzien van oppervlakte en functies wordt gegeven. De vaststelling van het PIP leidt niet tot onuitvoerbare bestemmingen.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.04.5	<p>Ook op een inpassingsplan is de basisregel van planologie van toepassing: er dient een bestemming te worden gegeven die binnen de planperiode kan worden gerealiseerd.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.04.2 tot en met 2.04.4.</p> <p>Het PIP heeft betrekking op de periode tot en met 2027. De capaciteit die in stand wordt gelaten is conform de behoefte en daarmee uitvoerbaar. Het planologisch toestaan van meer m2 bvo aan zelfstandige kantoren getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.04.6	<p>Het inpassingsplan leidt, gelet op het vorenstaande, tot een stedenbouwkundig ongewenste situatie. Niet alleen doordat het risico ontstaat dat percelen geen functie meer krijgen, maar ook bij een evenredige verdeling van de restcapaciteit ontstaat een ongewenst stedenbouwkundig beeld: drie kleine, één- of tweelaagse kantoorgebouwtjes te midden van vier- en vijf-laags bebouwing met de bijbehorende uitstraling.</p>	<p>Er van uitgaande dat <i>wel</i> tot een gezamenlijke exploitatie kan worden gekomen én er ook reële exploitatiemogelijkheden restereren (verwezen wordt hiervoor tevens naar de beantwoording onder 2.04.7) én dit resulteert in een verdeling over percelen naar rato, ontstaat eveneens geen ongewenst stedenbouwkundig beeld. Dat heeft onder meer te maken met het feit dat in de regels van het vigerende bestemmingsplan geen minimale maatvoeringseisen zijn opgenomen. Voorts is in dit bestemmingsplan ten aanzien van de stedenbouwkundige</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

		<p>opzet in paragraaf 2.5 van betreffende plantoelichting het navolgende opgemerkt:</p> <p><i>“In dit gebied is sprake van een redelijk heldere wegenstructuur welke vooral noord/zuid gericht is. De bebouwing sluit qua richting goed aan op dit wegenverloop. Een uitzondering wordt gevormd door de bebouwing langs het oude lint van de Munnikenschans. Ook bij de Standaardruiter en de Vendelier wordt afgeweken van de noord/zuid-structuur. Dit als gevolg van de nabijheid van en de aansluiting op de Rondweg-West.</i></p> <p><i>Een opvallend element in het gebied is de waterloop nabij de Schietboom. Deze volgt en versterkt grotendeels de noord/zuid-structuur die in het gebied aanwezig is.</i></p> <p><i>Voor de aanwezige bebouwing geldt dat deze van west naar oost kleiner wordt in maatvoering. Op het bedrijventerrein De Vendel is er sprake van -in oppervlak- kleinere en losse bebouwingselementen.”</i></p> <p>In het bestemmingsplan is geen stedenbouwkundige opzet afgedwongen en evenmin is geregeld dat het stedenbouwkundig ongewenst is om kleinere gebouwen tussen grotere gebouwen te realiseren. Er is sprake van kleinere en losse bebouwingselementen. De bebouwing kan los van elkaar gerealiseerd worden en de samenhang wordt niet bepaald door de bebouwing, maar door de ruimtelijke structuur / wegenstructuur.</p> <p>Het PIP leidt niet tot een aantasting van de stedenbouwkundige opzet.</p>	
2.04.7	<p>Met de beperkende regels wordt de restcapaciteit zodanig beknot dat het de vraag is of reële exploitatiemogelijkheden daarvoor resteren. Het beoogde doel wordt niet bereikt. Voor zover hier capaciteit resteert, lijkt die tot leegstand gedoemd. Ook hier is de basisregel van planologie bedrijven geschonden: een gegeven bestemming, in dit geval met de opgelegde beperking dient financieel-economisch uitvoerbaar te zijn.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.04.2 tot en met 2.04.4.</p> <p>Binnen de percelen van de locatie Faktorijs/De Vendel waar het PIP betrekking op heeft kan maximaal 869 m² bvo aan zelfstandige kantoren worden gerealiseerd. Daarnaast kunnen nog andere functies worden gerealiseerd. Niet valt in te zien waarom realisatie daarvan niet financieel-economisch uitvoerbaar zou zijn.</p> <p>Gezien de uitkomsten van het Kantorenmarktonderzoek 2015 is het overigens de vraag of de betreffende kantoorbestemming uit het vigerende bestemmingsplan gedurende de resterende planperiode financieel-economisch nog wel uitvoerbaar is.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.04.8	<p>Zuinig ruimtegebruik, als provinciaal uitgangspunt, wordt onder druk gezet. Benutting van de ongebruikte kavels op De Vendel vormen een volstrekt logische en ruimtelijk juist zeer gewenste inbreiding en</p>	<p>Ten aanzien van duurzaamheid is in het statenvoorstel d.d. 15 december 2015 voor de TSK het navolgende aangegeven:</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

	<p>dienen juist niet te worden opgeofferd om elders in de provincie – al dan niet op andere inbreidingslocaties, maar zeker niet op uitbreidingslocaties/uitleglocaties – nieuwe kantoren te realiseren. In de toelichting wordt immers gesteld dat nieuwe kantoren ook nodig zijn om de kantorenmarkt gezond te houden, zij het niet teveel en op de juiste plek. Deze inbreidingslocatie met bijbehorende restcapaciteit is daarvoor bij uitstek geschikt.</p>	<p><i>“Door niet meer nieuwbouw van kantoorruimte 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.”</i></p> <p>Benutting van de ongebruikte kavels op De Vendel getuigt in principe van duurzaam ruimtegebruik, indien dit gebeurt voor functies waar behoefte aan bestaat en voor zover dat niet leidt tot extra leegstand elders. Indien nieuwbouw van zelfstandige kantoren plaatsvindt die de behoefte overschrijdt, wordt planologische overcapaciteit benut en leidt dit tot meer leegstand zodat er geen sprake is van duurzaam ruimtegebruik.</p> <p>Nieuwe kantoren kunnen worden gerealiseerd op de in de PRV 2016 aangewezen knooppunten en op locaties waar het PIP plancapaciteit conform de behoefte in stand laat, zoals op De Vendel.</p>	
2.04.9	<p>Door overheidsingrijpen wordt kunstmatig schaarste gecreëerd en dat op basis van een enkelvoudig marktonderzoek dat iedere fijnmazigheid ontbeert en “plompverloren” voor De Vendel een behoefte aan 5.000 m2 heeft geraamd.</p>	<p>Met het PIP wordt planologische overcapaciteit gereduceerd. Nieuwbouw van zelfstandige kantoren kan tot 2027 plaatsvinden op de locaties die binnen het plangebied van het PIP zijn opgenomen. Door het hanteren van het maximale groeiscenario wordt voorkomen dat teveel plancapaciteit wordt gereduceerd.</p> <p>Terecht wordt opgemerkt dat het Kantorenmarktonderzoek 2015 is uitgevoerd door één adviesbureau. De methodiek die aan dit onderzoek ten grondslag ligt, is tot stand gekomen na consultatie van diverse experts die niet aan het bureau verbonden zijn. Ook zijn hierbij gemeenten en relevante marktpartijen betrokken in een aantal panelbijeenkomsten. Voor een compleet overzicht wordt verwezen naar bijlage E van bijlage 1 van het PIP.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.04.10	<p>Bij de ingreep op De Vendel dient sprake te zijn van een specifiek provinciaal belang. Dat de aanpak van kantorenleegstand en het inpassingsplan als geheel een provinciale reikwijdte heeft doet daar niet aan af. Het plan grijpt enkel op microniveau in op ruimtelijke ontwikkelingen die het</p>	<p>Dat een bestemmingsregeling gevolgen heeft op perceelsniveau, is, gelet op de aard van de provinciale ingreep, inherent aan het instrument PIP.</p> <p>De leegstandsproblematiek is, evenals het daarmee verband houdende</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

	gemeentelijk belang niet overstijgen.	functioneren van de kantorenmarkt, niet specifiek of uitsluitend gebonden aan een enkel perceel, locatie of gemeente. Het in stand houden van planologische overcapaciteit op De Vendel vergroot de kans op leegstand op De Vendel en elders binnen en buiten de gemeentegrenzen. Gelet op het gemeentegrensoverschrijdend karakter van de kantorenleegstand is sprake van een provinciaal belang.	
2.04.11	Wanneer als belang naar voren wordt geschoven dat de provincie zich het belang van een gezonde kantorenmarkt in de provincie Utrecht aantrekt, dan kwalificeert dit niet als een provinciaal belang. Het in artikel 3.26 Wro bedoelde belang kan enkel zijn gelegen in het hetzij bevorderen van een ruimtelijke ontwikkeling op provinciaal niveau, dan wel het tegengaan van een ruimtelijke ontwikkeling op provinciaal niveau. Wat in paragraaf 1.5.2 van de toelichting staat vermeld over het provinciaal belang maakt dit niet anders.	Verwezen wordt naar paragraaf 1.4 van de TSK en paragraaf 1.5.2 van het PIP. Met de kantoorreductie is een duidelijk provinciaal belang gemoeid.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.04.12	Of al dan niet sprake is van overcapaciteit wordt bepaald aan de hand van de actuele regionale behoefte. Indien het gaat om kantoren wordt de regio daarbij bepaald door verhuisbewegingen van bedrijven. Vaststaat dat circa 95% van de verhuisbewegingen van bedrijven binnen de eigen gemeente plaatsvindt. De gemeente Veenendaal is derhalve een separate regio als het gaat om het bepalen van de actuele regionale behoefte aan kantoorgebouwen. Vandaar ook dat vraag en aanbod in dat verband konden worden vastgesteld in het verrichte onderzoek. Het reduceren van planologische overcapaciteit heeft derhalve niet onmiskenbaar een gemeentegrensoverschrijdend karakter.	De gemeente Veenendaal wordt in het Kantorenmarktonderzoek 2015 niet als een afzonderlijke regio beschouwd. In de methodiek zijn niet uitsluitend de verhuisbewegingen binnen gemeente Veenendaal betrokken, maar ook de inkomende en uitgaande verhuisbewegingen in de EER. De provincie herkent zich niet in de 95%. Uit navraag bij Stec Groep blijkt dat het percentage op basis van verhuisbewegingen lager is in Veenendaal. Circa 70% van de verhuizingen in de periode 2008-2014 is toe te rekenen aan eindgebruikers uit Veenendaal.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.04.13	Ook transformatie en herbestemming van leegstaande kantoorgebouwen heeft geen onmiskenbaar gemeentegrensoverschrijdend karakter. Uit niets valt op te maken dat dit ook op regionaal niveau de ruimtelijke kwaliteit bevordert, maar belangrijker nog is de constatering dat het inpassingsplan herbestemming en transformatie helemaal niet bevordert.	Allereerst wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de TSK. Het PIP draagt er aan bij dat leegstand van bestaande kantoren voorkomen wordt omdat het nieuwbouw van kantoren elders tegen gaat. Dit maakt dat investeren in bestaand vastgoed aantrekkelijker wordt. Het PIP werkt daarmee vernieuwing en duurzaam ruimtegebruik in de hand. Daarnaast acht de provincie herbestemming en transformatie van groot belang. Om die reden wordt vanuit het faciliterend spoor actief met gemeenten samen gewerkt.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.04.14	Het voorschrift (6.20.2) in het inpassingsplan leidt tot een rechtsonzekere situatie. Op drie deellocaties in het bestemmingsplan Het Noorderwerk is nog enkel de mogelijkheid om 3.489 m2 bvo kantoren te realiseren. Niet is onderzocht of drie kantoorgebouwen van 1.100 m2 bvo daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Vanwege hoge kosten en lage opbrengsten zijn dergelijke plannen naar verwachting onuitvoerbaar. Het meest	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.04.5 t/m 2.04.7. Voor de situatie dat op een van de percelen 3.489 m2 wordt gerealiseerd, leidt dit niet tot een stedenbouwkundig ongewenste situatie. Een alternatieve stedelijke invulling kan door de gemeente worden gegeven. Daarnaast wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan ook andere functies toestaat Het onbebouwd	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

	<p>waarschijnlijke scenario is dat op een van de percelen een kantoorgebouw wordt gerealiseerd en de beide andere percelen braak blijven liggen. Waar in het eerste geval een financieel economisch en stedenbouwkundig probleem ontstaat, zal in het laatste geval evenzeer een stedenbouwkundig probleem ontstaan: twee kavels die niet worden bebouwd en waarvoor de gegeven functie/bestemming niet kan worden gerealiseerd.</p>	<p>laten van de overige kavels is niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Gelet op de reeds gerealiseerde bebouwing en de resterende behoefte van 869 m2 bvo die nog slechts op 1 perceel kan worden gerealiseerd, is geen sprake van een onuitvoerbare bestemming (zie beantwoording onder 2.04.2).</p>	
2.04.15	<p>Het voorschrift dat maximaal 3.489 m2 bvo kantoor mag worden gerealiseerd bepaalt ter zake nog "inclusief verleende ongebruikte omgevingsvergunningen voor zelfstandige kantoren die niet zijn ingetrokken". In de toelichting is opgenomen dat de voor Vendelier 81 opgenomen 1.511 m2 bvo niet tot de in de aanduiding opgenomen vierkante meters behoren, omdat al zou zijn gestart met de bouw. Wanneer die bouw niet wordt voltooid en derhalve deze 1.511 m2 niet op de markt komt, valt echter niet in te zien waarom niet tenminste 5.000 m2 bvo toelaatbaar is. Bovendien is niet inzichtelijk dat de betreffende 1.511 m2 behoren tot het aanbod zoals met het marktonderzoek in beeld gebracht. Het betreffende aanbod was er op dat moment immers al, nu met de bouw niet zal zijn gestart zonder dat een gebruiker beschikbaar is. Dit betekent dat óf er wordt daar gebouwd voor leegstand en die bouw wordt mogelijk niet afgemaakt, waarmee het bouwvoorschrift niet goed functioneert, óf er wordt gebouwd voor een specifieke gebruiker en er valt niet te zien waarom deze 1.511 m2 wel tot de bewuste 5.000 m2 nog te realiseren aanbod moet worden gerekend.</p>	<p>Met nog niet gerealiseerde omgevingsvergunningen wordt rekening gehouden. Indien deze vergunningen door het bevoegd gezag worden ingetrokken, vanwege het uitblijven van realisatie, kunnen de betreffende meters alsnog elders of op hetzelfde perceel worden vergund.</p> <p>Percelen waar kantoometers zijn vergund en waar sprake is van realisatie op het moment waarop het PIP wordt vastgesteld, worden buiten het plangebied gelaten. Deze vergunde meters worden inderdaad in mindering gebracht op de totale behoefte, zoals die blijkt uit het Kantorenmarktonderzoek 2015.</p> <p>Indien het PIP betrekking zou hebben op percelen waar kantoren reeds worden gerealiseerd, zou strijdigheid met de TSK ontstaan, aangezien de TSK uitsluitend betrekking heeft op onbebouwde percelen (zie paragraaf 3.2 van de TSK). De bouw is reeds voltooid.</p> <p>Om te voorkomen dat wordt gebouwd voor leegstand is gerealiseerde bebouwing in mindering gebracht op de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen meters, in geval van De Vendel 5.000 m2 bvo. De mogelijkheid dat er wordt gebouwd voor een specifieke gebruiker maakt dit niet anders.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.04.16	<p>Het reduceren van plancapaciteit in een hele provincie wat volgens het onderzoek de komende tien jaar tot de markt vraag te rekenen is, is een vorm van marktregulering die zich niet verdraagt met de dienstenrichtlijn. In zijn algemeenheid kan worden vastgesteld dat geen ruimtelijke ordeningsmotieven leidend zijn, maar in belangrijke mate marktregulering leidend is bij de voorgenomen ingreep. Dat die marktregulering vervolgens tot een situatie zou kunnen leiden die in de ogen van de provincie een goede ruimtelijke ordening inhoudt maakt dat niet anders. In ieder geval zijn voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van de voorgestane planregel de uitkomsten van de door de ABRvS d.d. 13 januari 2016 (ECLI:NL:RvS:2016:75) gestelde prejudiciële vragen (althans vraag 2) van</p>	<p>Niet wordt ingezien waarom het PIP zich niet zou verdragen met de DRL.</p> <p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.03.1 en 2.03.2.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

	belang.		
2.04.17	De maatregel in het inpassingsplan is onevenwichtig. Het bestemmingsplan bevat voor verschillende percelen ruimte voor uitbreiding van bestaande bebouwing. Deze plancapaciteit wordt niet in aanmerking genomen. De redeneertrant van de provincie volgend zou sloop-nieuwbouw ook moeten worden verboden.	Het PIP heeft geen betrekking op vigerende planologische uitbreidingsmogelijkheden van bestaande kantoren. Met het beperken van gebruiksmogelijkheden voor bestaand vastgoed is de leegstandsproblematiek niet gebaat. Niet wordt ingezien om welke reden sloop-nieuwbouw moet worden verboden. Een incurant pand op een courante locatie zou vanuit een goede ruimtelijke ordening gezien juist in aanmerking moeten komen voor renovatie of sloop-nieuwbouw.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.04.18	Er is geen goede reden om nieuwbouw op drie resterende kavels te verbieden nu de plantoelichting en het marktonderzoek aantonen dat het her en der realiseren van nieuwbouw voor een gezonde kantorenmarkt onontbeerlijk is. Niet alle partijen kunnen worden geacommodeerd met herbestemming of transformatie dan wel wijziging van bestaande kantoorpanden. Soms zal voor een bedrijf ook nieuwbouw moeten worden gerealiseerd. Indien de mogelijkheden daartoe worden weggehaald blokkeert de provincie met het inpassingsplan in feite het tot stand komen van een gezonde kantorenmarkt. Deze 'vervangingsvraag' is in het marktonderzoek niet meegenomen, laat staan dat vervangingsvraag in Veenendaal is onderzocht.	In het Kantorenmarktonderzoek 2015 is rekening gehouden met de vervangingsvraag. In dit onderzoek en in de TSK is aangegeven dat er voor een gezonde markt vraag blijft naar nieuwbouw. Het PIP laat om die reden nieuwbouwmogelijkheden in stand voor zover daar behoefte aan is tot en met 2027 en waarbij rekening is gehouden met de bestaande voorraad.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.04.19	Het bestemmingsplan Het Noorderwerk is vastgesteld op het moment dat de provinciale aanpak kantorenleegstand volop onderwerp van discussie was in de provincie. Dat heeft niet geleid tot een provinciaal ingrijpen in het bestemmingsplan. Met het vaststellen van het bestemmingsplan is in ieder geval voor een periode van tien jaar de mogelijkheid van het realiseren van de op grond daarvan toegestane kantoren naar de grondeigenaren als een gegeven gepresenteerd. Daarom, en omdat de markt op dit moment nog stagnerend is, is nog geen investeringsbeslissing genomen. Bij de Vendel en De Faktorij gaat het om omvangrijke ontwikkelingen, waarvan het aannemelijk noch wenselijk was dat deze binnen een enkele planperiode volledig zouden worden gerealiseerd. De ontwikkelingen zijn nagenoeg afgerond, er zijn nog enkele kavels beschikbaar. Door voor die kavels het bestemmingsplan recent nog voor een planperiode van tien jaar te bestendigen kan aan de eigenaren geen voorzienbaarheid van de planologische wijziging worden tegengeworpen. De veronderstelling dat eigenaren met de aankondiging van het inpassingsplan en de Utrechtse kantorenaanpak voldoende zijn gewaarschuwd en dit, gelet op oudere jurisprudentie een verweer gebaseerd op voorzienbaarheid van de planologische	Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Het Noorderwerk, juni 2013, was er nog geen sprake van de PAK en daarmee nog niet van provinciaal beleid dat gericht was op planreductie. Allereerst wordt verwezen naar paragraaf 2.3.4. van de TSK. In het Kantorenmarktonderzoek 2015 is de behoefte aan kantoorruimte onderzocht op de locaties waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren kan plaatsvinden. Het onderzoek heeft gebruik gemaakt van een actuele kwantitatieve vraagrading naar kantoorruimte voor de gehele provincie, op basis van de meest actuele parameters, prognoses en markttechnische inzichten. Voor de reductie van plancapaciteit is voor de TSK daarbij uitgegaan van het maximale groeiscenario, zodat wordt voorkomen dat teveel plancapaciteit wordt gereduceerd. Het Kantorenmarktonderzoek 2015 is dan ook voldoende adequaat als onderbouwing van de met het PIP op deze locatie beoogde reductie. Dat nog geen investeringsbeslissing is genomen (mede) omdat de markt op dit moment nog stagnerend is, levert feitelijk een bevestiging op van het resultaat van het Kantorenmarktonderzoek 2015 voor deze locatie.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

	ontwikkeling, tegen een eventuele planschadeclaim oplevert, is onjuist. In de gegeven omstandigheden (bevestiging van tien jaar en actueel slechte marktomstandigheden) mag van eigenaren niet worden verwacht dat ze stante pede tot benutting van de planologische mogelijkheden overgaan. Daarvoor is in dit geval een ruimere termijn nodig. Het risico op planschade voor de provincie blijft met dit inpassingsplan bestaan.	<p>Het is vaste jurisprudentie van de ABRvS dat aan een vastgestelde bestemming geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Dat betekent dat aan een vastgesteld bestemmingsplan niet de garantie kan worden ontleend dat het planologisch regime niet binnen de planperiode van 10 jaar zal worden herzien. Met de TSK is de in het PIP opgenomen planologische wijziging voorzienbaar gemaakt.</p> <p>Marktomstandigheden behoren tot het ondernemersrisico. Uit de jurisprudentie van de ABRvS blijkt dat marktomstandigheden geen rol spelen bij het beantwoorden van de vraag welke voorzienbaarheidstermijn in acht moet worden genomen.</p>	
2.04.20	Dat het risico op planschade niet is uitgesloten maakt tevens dat het inpassingsplan financieel economisch niet uitvoerbaar is. De premisse van het inpassingsplan is immers dat het risico op planschade is ondervangen, zodat deze niet is geraamd en daarop niet de uitspraak is gevolgd dat de provincie het dragen van deze schade accepteert.	Bij de totstandkoming van de PAK en de TSK is reeds geconstateerd dat het risico op planschade vrijwel nul is, vanwege de voorzienbaarheid. Mocht de provincie in een hele specifieke situatie een tegemoetkoming in planschade moeten vergoeden, dan zal aan deze verplichting worden voldaan.	In de toelichting van het PIP zal de navolgende zin worden toegevoegd: "Bij de totstandkoming van de PAK en de TSK is reeds geconstateerd dat het risico op planschade vrijwel nul is, vanwege de voorzienbaarheid. Zou de provincie in een heel specifieke situatie een tegemoetkoming in planschade moeten vergoeden, dan zal aan deze verplichting worden voldaan."
2.04.21	Bij de bestemmingsplananalyse is van een onrealistische benadering uitgegaan, namelijk 100 % bebouwing van het perceel. Stedenbouwkundig is dat niet inpasbaar, maar financieel economisch ook onverantwoord, omdat dan het parkeren op verschillende lagen onder de grond moet worden gerealiseerd. De reële plancapaciteit zal niet meer dan circa 10.000 m2 bvo bedragen. Door een veel geringere ingreep kan een beperking tot die capaciteit ook worden bewerkstelligd, namelijk door te bepalen dat parkeren op eigen terrein en niet ondergronds moet	De bestemmingsplananalyse gaat uit van de maximale planologische mogelijkheden. De omvang van de berekende plancapaciteit is echter niet relevant voor het PIP omdat dit uitsluitend de plancapaciteit regelt waar nog behoefte aan is tot en met 2027. De berekende plancapaciteit in de bestemmingsplananalyse heeft geen rol gespeeld bij de berekening van de behoefte zoals die blijkt uit het Kantorenmarktonderzoek 2015.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
		Gelet op de aard van het PIP (uitsluitend	

	worden gerealiseerd. Dan wordt de plancapaciteit vanzelf al tot de helft teruggebracht.	reductie van planologische overcapaciteit aan zelfstandige kantoren op nog niet bebouwde percelen) bestaat er hier uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen noodzaak om perceel- of locatiespecifieke voorwaarden te stellen over de stedenbouwkundige invulling. Daarbij wordt opgemerkt dat de regeling in het vigerende bestemmingsplan ook geen randvoorwaarden bevat ten aanzien van het al dan niet ondergronds parkeren. Het staat gemeenten vrij om een bestemmingsplan vast te stellen waarin aanvullende voorwaarden worden gesteld aan de inrichting van percelen.	
2.04.22	De capaciteit van enkele duizenden vierkante meters bvo op het totale areaal kunnen geen aanleiding zijn om provinciaal in te grijpen. Waar op provinciaal niveau wellicht een groot probleem blijkt te bestaan is dat – in ieder geval voor wat betreft de harde plancapaciteit – niet het geval in Veenendaal bij De Vendel / De Faktorij. Een verschil tussen circa 10.000 m2 en 3.489 m2 heeft voor cliënten en de gemeente (stedenbouwkundig) grote gevolgen, maar op de provinciale schaal stelt het niets voor. Reductie levert geen relevante bijdrage aan de doelstelling, maar heeft in Veenendaal wel een grote impact.	Met het PIP wordt een integrale (gelijkwaardige en gelijktijdige) reductie beoogd. Dat op de ene locatie relatief weinig wordt gereduceerd of in stand wordt gehouden ten opzichte van een andere locatie is daar inherent aan. Gelet op de totale reductieopgave, is het aandeel plancapaciteit op deze locatie wellicht beperkt te noemen. Dit maakt echter niet dat reductie van planologische overcapaciteit niet nodig is. Daar er in het maximale groeiscenario geen behoefte aan zelfstandig kantoren is tot en met 2027, zal realisatie van zelfstandige kantoren op betreffende kavels leiden tot leegstand elders. Voorts wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.04.10.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.04.23	Verzocht wordt om af te zien van het opnemen van De Vendel/De Faktorij in het provinciale inpassingsplan, dan wel de ingreep zodanig aan te passen dat op de percelen G1261 en G1541 respectievelijk 7.000 en 4.000 m2 bvo aan reële bouw mogelijkheden voor kantoren resteren.	Het buiten het PIP laten van de locatie De Vendel/De Faktorij, danwel op de percelen G1261 en G1541 respectievelijk 7.000 en 4.000 m2 bvo aan bouw mogelijkheden voor kantoren in stand laten, zou met zich meebrengen dat planologische overcapaciteit niet volledig wordt gereduceerd. Het in stand laten van planologische overcapaciteit zou bovendien in strijd zijn met de TSK. Om die redenen wordt het verzoek niet ingewilligd.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.05	Bedrijvenkring Veenendaal en Ondernemend Veenendaal		
2.05.1	<i>Inspraakreactie</i> Het georganiseerde bedrijfsleven van Veenendaal heeft met zorg kennis genomen van het voorontwerp inpassingsplan. Alhoewel er begrip is voor de aandacht van de provincie voor de leegstand van kantoren in sommige delen van de provincie, kunnen wij ons absoluut niet vinden in het voorontwerp.	<i>Beantwoording</i> Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	<i>Conclusie</i> De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.05.2	Aangesloten wordt bij de reactie van het College van B&W van Veenendaal. Wij verwijzen naar deze brief en de daarin genoemde argumenten.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.02.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.05.3	Voor Veenendaal geldt een extra noodzaak om ontwikkelingsmogelijkheden te creëren voor ICT-bedrijven in ruime zin. Dit vanwege de sterke krimp van de werkgelegenheid in Veenendaal in de	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.02.4 en 1.02.5. Door de gemeente Veenendaal zijn met de gemeente Ede afspraken gemaakt	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

	<p>periode 2010 t/m 2015, onder meer in de industrie. Er zijn nauwelijks (ruimtelijke) mogelijkheden om de werkgelegenheid in de meer traditionele sectoren van industrie en logistiek weer fors uit te breiden. Ontwikkeling van kantoren (met de aangegeven ruimere gebruiksmogelijkheden) en in het bijzonder ICT is daarom cruciaal.</p>	<p>over de ontwikkeling van bedrijventerrein ten behoeve van de uitbreidingsbehoefte van de Veenendaalse industrie en logistiek. Het PIP laat deze ontwikkeling ongemoeid. Daarom blijft er voldoende ruimte voor sectoren als industrie en logistiek.</p> <p>In het PIP is de resterende plancapaciteit gebaseerd op het maximale groeiscenario. Bij dit scenario wordt uitgegaan van een herstel van de groei zoals die plaatsvond voor de crisis.</p> <p>Rekening houdend met dit scenario is er voor de planperiode nog steeds sprake van planologische overcapaciteit op basis waarvan zelfstandige kantoren kunnen worden gerealiseerd. Het in stand laten van meer plancapaciteit leidt tot leegstand in Veenendaal of in de regio.</p> <p>Ook in de toekomst zal de provincie blijven inspelen in ruimtelijk relevante ontwikkelingen en daarbij gebruik maken van de beschikbare sturingsinstrumenten.</p>	
2.05.4	<p>Er is sprake van foutieve beeldvorming over de leegstand van kantoren in Veenendaal, welke volgens de cijfers begin dit jaar op 31 à 32% zou liggen. In samenspraak met DTZ en BAK zijn deze cijfers de afgelopen maanden geanalyseerd en gecorrigeerd: het werkelijke leegstandscijfer is ca 16%. Deze leegstand wordt vervolgens sterk bepaald door enkele grotere kantoorgebouwen met specifieke kenmerken, die daardoor moeilijk verhuurbaar zijn. Zonder deze specifieke gebouwen is de leegstand van kantoren feitelijk beperkt en is er geen sprake van een structureel probleem. In tegendeel: er is sprake van een snel groeiende vraag naar moderne en duurzame kantoren, die in onvoldoende mate voorhanden zijn. De verwachting is dan ook dat het leegstandscijfer snel verder zal dalen.</p>	<p>De leegstandscijfers zijn gebaseerd op de situatie per 1 januari 2015. In het maximale groeiscenario dat is gehanteerd, is rekening gehouden met herstel van de groei en een daling van de leegstand. De TSK en het PIP gaan uit van dit scenario.</p> <p>Het in stand laten van overcapaciteit op basis waarvan kantoren gerealiseerd kan worden, zal op termijn leiden tot leegstand in Veenendaal of elders in de regio.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.05.5	<p>Wij dringen er ten zeerste op aan af te zien van het in procedure brengen van het inpassingsplan Kantoren.</p>	<p>PS hebben besloten de PAK vast te stellen. Hierin staat dat de provincie planologische overcapaciteit zal reduceren, voorafgegaan door de vaststelling van de TSK. De provincie geeft met het PIP uitvoering aan dit besluit. Gelet op het provinciaal belang en hetgeen is neergelegd in de TSK zal het PIP in procedure worden gebracht, aangezien geen aanleiding wordt gezien om op de bovengenoemde besluiten terug te komen.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.06	SUEZ Advocaten, namens 2.06A en 2.06B		
2.06.1	<p>Hoewel Plantageweg 1 en 3 zijn uitgezonderd van het inpassingsplan heeft eigenaar bezwaren tegen het onmogelijk maken van kantoorontwikkeling op De</p>	<p>In 2012 was, mede naar aanleiding van het Kantorenmarktonderzoek 2012, bekend dat de behoefte beperkt was dan wel dat er te veel plancapaciteit was op</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

	Plantage. Eind 2012 is tot aankoop van twee kavels overgegaan met het oog op realisatie van kantoren. De prijs en bereidheid hiertoe hield verband met de wetenschap dat deze panden zouden worden omgeven door andere kantoorpanden in een groene omgeving. Als geen sprake was geweest van een kantoorbestemming dan was niet tot aankoop, zeker niet voor genoemde prijs, overgegaan.	basis waarvan kantoren zouden kunnen worden gerealiseerd. Het Kantorenmarktonderzoek 2015 bevestigt dit beeld. Uit dit laatste onderzoek blijkt dat er binnen de planperiode tot en met 2027 geen behoefte is aan nieuwbouw van kantoren. Ook zonder planologische reductie is het zeer de vraag of de destijds beoogde invulling daadwerkelijk zal worden gerealiseerd. Bovendien kunnen aan een eens gegeven bestemming geen blijvende rechten worden ontleend.	
2.06.2	Vanwege werkgelegenheidsontwikkeling en het gebrek aan ontwikkelingsmogelijkheden is destijds het bestemmingsplan gewijzigd. Hierbij is meegewogen dat de toekomstige vraag naar ruimte alleen maar verder zou dalen als gevolg van inkrimpende beroepsbevolking en dalende behoefte aan ruimte per werknemer. Met het bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden en er is geen aanleiding geweest om af te zien van het bestemmen van de kavels tot "Kantoor". De provincie heeft bij de totstandkoming en in het kader van de herstructurering van het gebied 't Spieghele bepleit dat sterk wordt ingezet op substantiële kwaliteitsverbetering met het respecteren van groen als randvoorwaarde. Voor wat betreft De Plantage is aangegeven dat de herontwikkeling ziet op een kleinschalige en hoogwaardige bedrijvigheid, gericht op de Leusdense behoefte (PRS 2005-2015). De gemeente heeft ervoor gekozen De Plantage zo in te richten dat sprake is van herkenbaarheid, oriëntatie en kwaliteit van de Groene Zoom. De te ontwikkelen gebouwen staan op een zichtlocatie en dienen een representatief karakter te hebben. Om dit te kunnen realiseren is gekozen op de Plantage huisvesting te bieden aan kleine kantoren en bedrijven met een kantoorfunctie met een groene uitstraling.	Niet getwijfeld wordt aan de inspanningen die zijn gedaan ten aanzien van het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie Plantage bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Dit laat echter onverlet dat er geen behoefte is aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte, getuige het Kantorenmarktonderzoek 2015.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.06.3	In de Visie werklocaties Leusden 2030 is opgenomen dat de gemeente inzet op het behoud van de kantoorbestemming op De Plantage. Dit omdat kantoren een kwalitatieve bijdrage leveren aan een aantrekkelijk gemengd terrein van kantoren en bedrijvigheid. Met het inpassingsplan wordt hier een streep doorheen getrokken.	Terecht wordt opgemerkt dat het PIP kantoorrealisatie op de locatie De Plantage verhindert. Met een alternatieve stedelijke invulling kan echter tot een aantrekkelijk gemengd terrein worden gekomen. Het PIP maakt dit niet onmogelijk.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.06.4	De Plantage is qua locatie een uitstekende plek voor bedrijven om zich te vestigen vanwege bereikbaarheid en het is een zichtlocatie. Dit in samenhang met de uitstekende voorzieningen in de omgeving waaronder een hotel en een winkelcentrum, maakt het een prima locatie voor nieuwe kantoren. Niet voor niets heeft de gemeente Leusden eind 2014 ingezet op het behoud van de kantoorbestemming op De Plantage.	De reductie heeft geen betrekking op bedrijven en bedrijvigheid maar uitsluitend op zelfstandige kantoren. Bij de behoefteanalyse zijn locatiemarkten, zoals bereikbaarheid en voorzieningen in de nabijheid, betrokken. Niet gebleken is dat er sprake is van behoefte aan nieuwbouw van zelfstandige kantoren.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.06.5	Gebleken is dat er behoefte bestaat aan	Gewaardeerd wordt dat eigenaar zuinig	De reactie

	kleinschaliger kantoorruimten en behoefte om veel zuiniger om te gaan met energie en grondstoffen. Twee trends die eigenaar zeer hoog in het vaandel heeft staan.	energie- en grondstofgebruik hoog in het vaandel heeft staan. Getuige het Kantorenmarktonderzoek 2015 is er echter geen sprake van behoefte aan nieuwbouw van zelfstandige kantoren op de locatie De Plantage.	leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.06.6	Het enkele gegeven dat er kennelijk sprake is van een grote mate van leegstand van kantoorruimte, rechtvaardigt niet de conclusie dat de kantoorbestemming voor de percelen op De Plantage dient te worden gewijzigd, juist waar deze kantoorbestemming ziet op kleinschaligheid in een groene omgeving. Dit in samenhang met het gegeven dat er duurzame bedrijfspanden worden gebouwd die toekomstproof zijn maakt dat er sprake is van een totaal andere opzet van kantoorpanden dan die thans leegstaan.	Niet de omvang van de beoogde kantoren of de (groene) omgeving bepaalt de mate van overcapaciteit. De behoefte aan nieuwbouw van zelfstandige kantoren is bepalend geweest voor de planreductie. Het PIP stimuleert duurzaam ruimtegebruik. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.09.8.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.06.7	Het volledig reduceren van de kantoorbestemming op De Plantage heeft voor eigenaar tot gevolg dat hij bouwt in een geheel andere omgeving dan waarvan hij op basis van het beeldkwaliteitsplan/ bestemmingsplan mocht uitgaan. Smink zal dan ook fikse planschade gaan lijden. Het is de vraag of de beoogde gebruikers van het pand bereid zijn het pand te gaan gebruiken als de omgeving wezenlijk verandert.	Het niet realiseren van bepaalde kantoren in de directe omgeving wordt niet veroorzaakt door de TSK en/of door het PIP, maar door ontwikkelingen gedurende de afgelopen jaren in de behoefte, de vraag en het aanbod van kantoren, zoals in het Kantorenmarktonderzoek 2015 nader is gespecificeerd voor onder meer de locatie Leusden Buitenplaats – De Plantage. Voorts mag, mede met het oog op de Visie werklocaties van de gemeente Leusden, worden uitgegaan van een alternatieve stedelijke invulling van het gebied dat recht doet aan de gewenste gemengde inrichting. Het staat de gemeente vrij om te komen tot een alternatieve stedelijke invulling voor De Plantage die hier aan tegemoet komt.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.06.8	Nu geen sprake is van passieve risicoaanvaarding (in 2015 is een omgevingsvergunning verkregen voor de bouw van een kantoorpand) noch van actieve risicoaanvaarding (bij aankoop in 2012 kon gelet op de ontwikkelingen ter plaatse zoals de bestemmingsplanwijziging in 2012 niet voorzien worden dat de kantoorbestemming zou verdwijnen), is sprake van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt. Eigenaar behoudt zich dan ook het recht voor hierop aanspraak te maken, mocht deze inspraakreactie voor u geen aanleiding zijn om het gebied Leusden Buitenplaats / De Plantage niet langer deel te laten uitmaken van het inpassingsplan dan wel de kantoorbestemming in dat gebied te handhaven.	Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. Er bestaat geen aanleiding het PIP op dit punt aan te passen.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.06.9	Op grond van het vorenstaande wordt gesteld dat in het inpassingsplan geen althans onvoldoende rekening is gehouden met zijn belangen. Het inpassingsplan is derhalve in strijd met een goede ruimtelijke ordening evenals met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder begrepen het zorgvuldigheids-	Met het PIP wordt voorkomen dat nieuwbouw van zelfstandige kantoren plaatsvindt (op plekken) waar daar geen behoefte aan is. Aangezien het tegengaan van leegstand van groter belang wordt geacht dan het behouden van bouwmogelijkheden waar geen behoefte aan is, is het PIP opgesteld. Dat	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

	en het motiveringsbeginsel.	bestaande gebruikers er vanuit gaan dat anders kantoren zouden worden gerealiseerd, doet daar niet aan af. Niet valt in te zien dat sprake zou zijn van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening of enig algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.	
2.06.10	Ik verzoek u het inpassingsplan zodanig te wijzigen dat aan deze inspraakreactie tegemoet wordt gekomen.	Onder verwijzing naar de beantwoording onder 2.06.1 t/m 2.06.9, leidt deze inspraakreactie niet tot wijziging van het PIP.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.07	AT Lawyers, namens Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V.		
2.07.1	<i>Inspraakreactie</i> Alleen voor de locaties De Plantage en Buitenplaats in Leusden wordt in het inpassingsplan de kantoorbestemming wegbestemd en vervangen met een bestemming "Groen". Van Wijnen heeft dan ook grote bezwaren tegen dit inpassingsplan.	<i>Beantwoording</i> Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	<i>Conclusie</i> De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.07.2	Het gaat hier om een relatief kleine locatie, die voorziet in een beperkte oppervlakte aan kantoorruimte. Van de locaties met een kantoorbestemming zijn twee kavels al ingevuld met kantoor. Dit overigens met alle positieve gevolgen voor de werkgelegenheid. In het inpassingsplan wordt voor de 5 resterende kavels de kantoorbestemming echter wel wegbestemd. Per kavel is maximaal nu slechts circa 900 m ² kantoorruimte mogelijk. Daarmee is volstrekt geen sprake van een 'substantiële nog niet gerealiseerde plancapaciteit' waarvoor het inpassingsplan blijkens de toelichting is bedoeld. Het wegnemen uit de markt van dit beperkte aantal m ² aan kantoorruimte vormt geen dan wel onvoldoende bijdrage aan het doel van de plannen van uw provincie.	Met het PIP wordt een integrale (gelijkwaardige en gelijktijdige) reductie beoogd. Gelet op de behoefte is de planologische overcapaciteit op deze locatie aanzienlijk.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.07.3	Er is evenmin aanleiding om De Plantage in het voorontwerp op te nemen vanwege de twee kavels waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt. Ook hier gaat het allereerst om een zeer beperkt oppervlak. Voorts is van belang dat van deze wijzigingsbevoegdheid pas gebruik mag worden gemaakt als is aangetoond dat er geen behoefte is aan bedrijfsruimte. Aan deze voorwaarde zal niet snel zijn voldaan. Bovendien impliceert deze wijzigingsbevoegdheid dat eerst ook de behoefte aan zelfstandige kantoorruimte moet zijn aangetoond. Kortom, aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn zodanig voorwaarden verbonden dat gewaarborgd is dat reeds hierdoor niet wordt gebouwd voor leegstand of met leegstand als gevolg.	Het ontbreken van behoefte voor de locatie Buitenplaats / De Plantage is voldoende reden om betreffende kavels in de TSK en het PIP op te nemen. Weliswaar zal niet snel aan de wijzigingsbevoegdheid kunnen worden voldaan, maar dit neemt niet weg dat de bestemmingsregeling kantoorvesting mogelijk maakt. Deze overcapaciteit wordt conform de TSK gereduceerd.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.07.4	Er is wel degelijk sprake van behoefte aan en marktruimte voor de kleinschalige kantoorruimte waarin De Plantage voorziet. In het kader van de bestemmingsplanprocedure waarin de kantoorruimte op De Plantage mogelijk is	Alhoewel niet duidelijk is welk onderzoek aan het vigerend bestemmingsplan ten grondslag ligt, ligt aan het PIP een voldoende actueel onderzoek ten grondslag waaruit duidelijk blijkt dat er geen sprake is van behoefte aan ten	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

	<p>gemaakt, is die behoefte aan kantoorruimte onderzocht en vastgesteld. De locatie heeft last gehad van de naweeën van de crisis, maar de kantorenmarkt is inmiddels weer aangetrokken en zelfs zodanig dat er al weer een tekort aan kantoorruimte dreigt. Dit geldt zeker voor dit soort kleinschalige kantoorlocaties. In de onderzoeken waarop het inpassingsplan is gebaseerd is hiermee geen rekening gehouden. Ook om deze reden kan het inpassingsplan, althans in elk geval voor zover dat ziet op De Plantage, geen stand houden.</p>	<p>opzichte van aan de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte.</p> <p>In de TSK is rekening gehouden met een aantrekkende economie. Bij het berekenen van de behoefte is uitgegaan van het maximale groeiscenario. Bij dit maximale scenario wordt uitgegaan van een herstel van de (economische) groei zoals die plaatsvond voor de crisis.</p> <p>Het in stand laten van meer plancapaciteit op basis waarvan nieuwbouw kan worden gerealiseerd, leidt tot leegstand elders.</p> <p>In de TSK is helder en voldoende concreet aangekondigd dat ten aanzien van de locatie Buitenplaats/De Plantage sprake zal zijn van volledige reductie. Voorts is aangekondigd dat kantoorrealisatie nog kan plaatsvinden, mits een rechtsgeldige aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend voorafgaand aan de terinzagelgiging van het ontwerp-PIP.</p>	
2.07.5	<p>Het voorontwerp vormt nu al een belemmering voor de invulling van de resterende 5 kantoor kavels. De plannen van uw provincie hangen als een zwaard van Damocles boven de markt voor De Plantage en vormen een hindernis voor potentiële belangstellenden voor deze kantoorruimte in hun besluit tot aankoop. Het voornemen van uw provincie om de kantoorbestemming weg te bestemmen en te vervangen door een groenbestemming kunnen ertoe leiden dat een deel van dit gebied braak blijft liggen. Het gebied De Plantage – met bedrijfs- en kantoorruimte - is vooral aantrekkelijk als alle kantoor kavels met kantoorruimte kunnen worden ingevuld. Braakliggende kavels tussen juist deze kleinere locaties maken dit gebied onaantrekkelijk. Hiermee komt bovendien het stedenbouwkundige ontwerp en de onderlinge samenhang tussen de locaties voor De Plantage in gevaar.</p>	<p>Ten aanzien van braakliggende gronden wordt opgemerkt dat het de gemeente en initiatiefnemer (indiener) vrij staat om te komen tot een alternatieve stedelijke invulling van de percelen, voor zover dit past binnen de provinciale beleidskaders. Hierbij kan desgewenst het stedenbouwkundig ontwerp en de onderlinge samenhang worden betrokken. Gelet op het ontbreken van de behoefte aan kantoorruimte, is kantoorrealisatie niet uitsluitend vanwege het provinciaal belang, maar ook vanuit een goede ruimtelijke ordening bezien, ongewenst.</p> <p>De alternatieve stedelijke invulling van de braakliggende gronden kan zodanig door gemeente in samenspraak met belanghebbenden worden vormgegeven, dat deze invulling qua ruimtelijke uitstralingseffecten vergelijkbaar zijn met wat reeds is beoogd in het bestemmingsplan 't Spieghel 2010.</p> <p>Voorts wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.06 en 2.07.4.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.07.6	<p>Ook de eigenaar van de twee kavels waar thans kantoorruimte wordt gebouwd ging en gaat er met zijn aankoop wel vanuit dat ook de andere 5 kavels, die een samenhangend lint vormen langs het bedrijventerrein, met kantoor worden ingevuld. In plaats daarvan dreigt deze kantoorruimte nu, vanwege de plannen van uw provincie, solitair te komen liggen voor c.q. naast een bedrijventerrein. Dit zal een grote invloed hebben op de door hem gedane investering en toekomstverwachting.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.07.5.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.07.7	<p>Er is geen enkele aanleiding of noodzaak</p>	<p>Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 van</p>	<p>De reactie</p>

	<p>om aan de resterende gronden met een kantoorbestemming de bestemming "Groen" toe te kennen. Deze bestemming past volstrekt niet bij het gebied De Plantage, een kleinschalige kantoor- en bedrijfslocatie. Deze bestemming rijmt niet met een goede ruimtelijke ordening. Deze bestemming wordt in het inpassingsplan ook aan geen enkele andere locatie buiten Leusden toegekend. Het is dan ook onbegrijpelijk waarom juist deze bestemming aan haar gronden wordt toegekend.</p>	<p>de TSK. Hierin is onder meer aangegeven dat een dergelijke bestemming qua ruimtelijke uitstralingseffecten een neutraal karakter heeft en om die reden in overeenstemming kan worden geacht met de eis van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Voort wordt verwezen naar paragraaf 7.3.3.10 van de plantoelichting. Daarin is onder meer neergelegd dat de enkelbestemming 'Groen' is gebaseerd op het huidig feitelijke gebruik van de gronden, zodat een uitvoerbare bestemming wordt toegekend. Indien middels de gebruikelijke systematiek van het PIP een aanduiding zou worden toegekend, dan zou het PIP resulteren in een onuitvoerbare kantoorbestemming. Een kantoorbestemming waar geen kantoor gerealiseerd kan worden en waar, gelet op de bestemmingsomschrijving ook geen ander zelfstandig gebruik van gebouwen mogelijk is, is niet uitvoerbaar. Bovendien zou dat in strijd zijn met de eis van rechtszekerheid.</p> <p>Uitsluitend op de locatie Buitenplaats/De Plantage binnen de gemeente Leusden is er sprake van de situatie dat er geen behoefte aan nieuwbouw van kantoren is binnen de planperiode én de vigerende bestemmingen geen andere functies toestaan dan kantoren. Om die reden is voor betreffende percelen gekozen voor een bestemmingswijziging.</p>	<p>leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.07.8	<p>Van Wijnen verzoekt uw provincie om de locatie De Plantage uit het inpassingsplan te laten. De plannen van uw provincie leiden op deze wijze juist tot leegstand van deze locatie. Nog afgezien van de andere nadelige gevolgen hiervan voor o.a. de werkgelegenheid leidt Van Wijnen hierdoor aanzienlijke schade. De plannen van uw provincie vormen nu al een merkbare belemmering bij de uitgifte van de resterende 5 kleinschalige kantoor kavels. Indien de kantoorbestemming daadwerkelijk wordt vervangen door een groenbestemming leidt dit ertoe dat deze kavels voor onbepaalde tijd braak blijven liggen, met alle nadelige gevolgen van dien.</p>	<p>Verwezen wordt naar de hier voor gegeven beantwoording onder 2.07.</p> <p>Indien met leegstand op deze locatie wordt bedoeld dat het PIP leidt tot het onbebouwd blijven van percelen voor kantoren, is dit juist wat met het PIP wordt beoogd. Met het PIP wordt voorkomen dat zelfstandige kantoren worden gerealiseerd op een locatie waar geen behoefte is. Indien de gronden binnen De Plantage buiten het PIP worden gelaten, zal nieuwbouw van kantoren binnen de planperiode van het PIP leiden tot leegstand elders in Leusden of de regio.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.08	Osborne Clarke, namens vereniging FNV Vastgoed		
2.08.1	<p>De percelen zijn in het bijzonder geschikt voor gebruik als kantorenlocatie. De geschiktheid voor andere functies heeft nader onderzoek, maar zal afhankelijk van het type gebruik wellicht op bezwaren stuiten, bijvoorbeeld vanwege de nabijheid van een spoorweg. Met het inpassingsplan ontstaat dus een situatie waarin een aantal nog wel toegelaten bestemmingen resteert,</p>	<p>In het bestemmingsplan Snellerpoort (2000) en de beheersverordening 'Woerden 2013' wordt aan een zelfstandige kantoorfunctie geen randvoorwaardelijk karakter toegekend met het oog op de realiseerbaarheid van andere functies. Hiermee wordt bedoeld dat in het bestemmingsplan niet is geregeld dat de kantoorfunctie</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

	maar onduidelijk is of deze realiseerbaar blijken en in hoeverre deze functies elkaar aanvullen.	gerealiseerd moet worden voorafgaand aan of ten behoeve van de realisatie van andere functies. Gelet op het omvangrijke aantal functies dat planologisch is toegestaan op betreffende percelen, wordt de realiseerbaarheid daarvan niet beperkt nu uitsluitend de kantoorfunctie wordt gereduceerd. Voorts wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.09.4.	
2.08.2	De resterende functies op de gronden zullen niet op zodanig grote schaal (kunnen) worden gerealiseerd dat de percelen daarmee doelmatig worden gebruikt, zijn (economisch) (nog) niet haalbaar geacht om te realiseren, zijn gebaat bij de aanwezigheid van kantoorruimte en/of zijn niet bruikbaar voor eigenaar. Voorts vergt het realiseren van een andersoortige functie deskundigheid en middelen die eigenaar niet geacht kan worden voorhanden te hebben.	Gelet op de hoeveelheid functies, anders dan kantoren, die planologisch zijn toegestaan, wordt niet ingezien om welke reden niet tot een doelmatig gebruik van de percelen kan worden gekomen. Het PIP staat realisatie van deze functies niet in de weg.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.08.3	Planreductie is vanuit het gezichtspunt van ruimtelijke ordening een ongeschikte methode om de beoogde doelen te bereiken. Omdat de overige functie buiten beschouwing worden gelaten, wordt eenzijdig en onzorgvuldig te werk gegaan. Dit is in strijd met de eisen van goede ruimtelijke ordening en met het zorgvuldigheidsbeginsel.	Planreductie is vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening noodzakelijk om leegstand van bestaand vastgoed zoveel mogelijk te voorkomen. Het is echter niet de enige methode om leegstand tegen te gaan. Om die reden werkt de provincie actief met gemeenten samen om te komen tot transformatie en herbesteding van bestaande kantoren en locaties. Het onderliggende bestemmingsplan en de beheersverordening staan een aanzienlijke hoeveelheid functies toe die ook gerealiseerd kunnen worden als geen zelfstandige kantoren worden gerealiseerd. Daarvoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.9.4. Er is geen sprake van strijd met de eis van een goede ruimtelijke ordening en het zorgvuldigheidsbeginsel.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.08.4	Door de eenzijdige reductie wordt het geldende regime ter discussie gesteld. Dit leidt tot doorkruising van het planologisch regime.	Met het PIP wordt een bepaling aan het in werking zijnde bestemmingsplan toegevoegd. Gelet op de behoefte aan zelfstandige kantoren en het vigerend planologisch regime waarin veel functies mogelijk worden gemaakt, wordt niet ingezien waarom het PIP het geldende regime als geheel ter discussie stelt.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.08.5	Totdat een algehele overweging van de toegelaten functies tot een besluit heeft geleid, geldt een onzekere situatie over de uitkomst van dat bestuurlijke proces. Door met het inpassingsplan na te laten dat de andere aspecten (functies) ook in ogenschouw moeten worden genomen, leidt het inpassingsplan tot rechtsonzekerheid.	Dat tot het moment waarop het PIP onherroepelijk is sprake kan zijn van een onzekere situatie, is inherent aan de wettelijke PIP-procedure. In de TSK is een concrete aankondiging gedaan over de locatie Snellerpoort en in het voorontwerp-PIP is helder neergelegd hoe de planologische situatie er door het PIP uit zal gaan zien.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.08.6	De waarde van de percelen zal als gevolg van het inpassingsplan significant lager liggen.	Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.08.7	Het is niet correct dat waardevermindering van onbebouwde gronden als gevolg van het inpassingsplan voor rekening komen	Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. In de TSK is aangekondigd dat bestaande bouwmogelijkheden voor	De reactie leidt niet tot aanpassing

	van eigenaar. Het inpassingsplan heeft mede effect voor derden, zoals een te verwachten waardevermeerdering van bestaande kantoorruimte en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving, aldus de TSK. De keerzijde wordt afgewenteld op grondeigenaren met onbenutte bouw mogelijkheden.	zelfstandige kantoren kunnen worden benut tot het ontwerp-PIP ter inzage ligt. Het PIP vormt geen belemmering voor een alternatieve invulling van de momenteel braakliggende percelen.	van het plan.
2.08.8	Niet gebleken is dat met het inpassingsplan de beoogde doelstellingen kunnen worden bereikt en bovendien gaat de planreductie verder dan gerechtvaardigd is.	Een PIP is het meest effectieve middel om integrale (gelijkwaardige en gelijktijdige) reductie van planologische overcapaciteit te bewerkstelligen. Getuige het landelijk 'Convenant aanpak leegstand kantoren' (2012), de regionale overeenstemming ten aanzien van de conclusies van het Kantorenmarktonderzoek 2012 en de erkenning vanuit markt en overheid dat planreductie wenselijk is, wordt niet ingezien om welke redenen het PIP niet zou leiden tot het voorkomen van nieuwbouw van zelfstandige kantoren waar geen behoefte aan is. Er wordt niet verder gereduceerd dan tot waar behoefte aan is. Uit de Monitor 2018 is gebleken dat er sprake is van een hogere behoefte dan in het maximaal scenario uit het Kantorenmarktonderzoek 2015. Omdat niet herleid kan worden dat dit het gevolg is van aantoonbaar tijdelijke ontwikkelingen, wordt er 5.000 m2 minder gereduceerd dan in de TSK is aangekondigd.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.08.9	Het inpassingsplan kan contraproductief uitpakken. Eigenaar ziet zich voor de keuze gesteld om ontwikkelactiviteiten te ontplooiën – dit met het risico op leegstand van de ontwikkelde percelen of elders – of het risico te aanvaarden dat de ontwikkelmogelijkheden (deels) tenietgaan en daardoor schade lijden. De noodzaak om (eventueel voor leegstand) kantoorruimte te ontwikkelen ter vermindering van het verlies van rechten staat bovendien niet in verhouding tot het belang om de met dit beleid beoogde doelen te bereiken. Het inpassingsplan is geen evenredige maatregel.	Zoals is aangekondigd in de TSK staat het eigenaar vrij om een aanvraag omgevingsvergunning bouwen in te dienen. De provincie is zich bewust van het feit dat indien marktpartijen de 1,5 jaarstermijn benutten voor realisatie van een kantoor, dit kan leiden tot ongewenste nieuwbouw. Dit risico is geaccepteerd omdat de provincie eigenaren een redelijke termijn wenst te geven om nog gebruik te kunnen maken van hun rechten op grond van het vigerende plan, terwijl de komst van het PIP en de daarin opgenomen planreductie reeds voorzienbaar zijn. Niet valt in te zien waarom het PIP in strijd zou zijn met het evenredigheidsbeginsel.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.09	Regio FoodValley		
2.09.1	Wij onderschrijven de reactie van gemeente Veenendaal d.d. 15 september 2016 volledig.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.02.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.09.2	Voor het optimaal functioneren van een provinciegrensoverschrijdende regio als Regio FoodValley is het van groot belang dat de betrokken provincies op alle beleidsterreinen een op elkaar passend beleid voeren. De visies tussen Gelderland en Utrecht verschillen principieel.	Zoals in paragraaf 2.3 van de NvB-TSK is aangegeven strekt de regionale markt zich voor sommige locaties uit over de provinciegrens. Het Kantorenmarktonderzoek 2015 heeft deze effecten meegewogen. Gelderland heeft, anders dan de provincie Utrecht,	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

	Gelderland voert een 'nee, tenzij beleid', stuurt via de Ladder voor Duurzame verstedelijking en voert het gesprek over regionale programmeringsafspraken. Utrecht schrappt zachte en harde plannen. Dit heeft een blokkerende werking op ons speerpuntenbeleid, waarin Veenendaal als ICT-centrum van de regio geldt.	geen vastgesteld beleid om inpassingsplannen vast te stellen ter reducering van eventuele planologische overcapaciteit. Dat voor grensoverschrijdende problemen verschillend provinciaal beleid wordt gevoerd, is inherent aan het decentrale stelsel van de Wro.	
2.09.3	Op dit moment wordt gewerkt aan het opstellen van een visie op werklocaties in deze regio. Dit betreft ook de leegstand van kantoren en hoe daarmee om te gaan. Provincies zijn mede opdrachtgevers van dit onderzoek. Op zeer korte termijn zal het rapport worden afgerond. Wij betreuren het dat dit inpassingsplan met deze inhoud reeds door u is gepresenteerd, zonder rekening te houden met de resultaten van ons onderzoek. Verzocht wordt de resultaten van de Visie Werklocaties af te wachten.	De provincie Utrecht is betrokken bij de totstandkoming van de Visie Werklocaties. Er worden echter geen formele (bestuurlijke) afspraken tussen regio en provincie Utrecht aan gekoppeld. De in de Visie neergelegde ambitie wordt niet ondersteund voor zover dit strijdig is met de TSK. De conclusies in het aan de Visie Werklocaties ten grondslag liggende onderzoeksrapport 'Kantorenmarkt Gelderland, Bureau Buiten, november 2014' komen overeen met de strekking van de TSK. Voorts hebben wij er kennis van genomen dat in 2018 in opdracht van de regio een onderzoek wordt uitgevoerd met het oog op een op te stellen kantorenvisie. Gelet op de noodzaak van een gedegen voorbereiding, het aantal te verwachten inspraak- en vooroverlegreacties en de hoorzittingen op basis van het voorontwerp-PIP is het voorontwerp in september 2016 ter inzage gelegd.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.10	Plané vastgoedontwikkeling en Rabobank Rijn en Veenstroom		
2.10.1	Indieners zijn het eens met de voorgestelde reductie van kantoor meters op de locatie Snellerpoort te Woerden. Dit sluit aan op de visie van de Rabobank om aldaar geen kantoorvastgoed te realiseren.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.10.2	Indieners zien goede mogelijkheden om woningbouw te ontwikkelen op de locatie aan de Minkemalaan. De geschiktheid blijkt mede uit onderzoeken naar de marktsituatie, geluids- en bodemgesteldheid van de locatie. De visie van indieners sluit daarmee aan op de Thematische Structuurvisie Kantoren.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.10.3	Gemeente Woerden heeft in het verleden aangegeven niet op voorhand negatief tegenover de woningbouwontwikkeling te staan, maar eerst de resultaten van het inpassingsplan afwacht.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De TSK heeft overigens uitsluitend betrekking tot nieuwbouwmogelijkheden van kantoren. Een alternatieve invulling is aan de gemeente, waarbij het provinciaal ruimtelijk beleid randvoorwaardelijk is. Aan het benutten van het binnenstedelijk gebied voor stedelijke functies zoals woningbouw werkt de provincie graag mee.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.10.4	Indieners verzoeken PS medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming naar een woonbestemming en deze als zodanig in het inpassingsplan op te nemen.	Het PIP heeft uitsluitend betrekking op reductie van planologische overcapaciteit. Zoals gesteld in paragraaf 1.4.1 van het PIP is een alternatieve invulling van de locaties waar wordt	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

		gereduceerd aan de gemeente. Daags na inwerkingtreding van het PIP kan de gemeenteraad desgewenst een bestemmingsplan vaststellen, waarmee kan worden gekozen voor door de raad gewenste functies, anders dan zelfstandige kantoren, die zij passend achten in het gebied.	
--	--	--	--

3. Staat van wijzigingen

Naast wijzigingen van het voorontwerp PIP naar aanleiding van de vooroverleg- en inspraakreacties, zijn er diverse ambtelijke wijzigingen. In de onderstaande staat worden alle aanpassingen, inclusief de ambtshalve, die worden aangebracht in de toelichting, regels en verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan samengevat weergegeven.

Nr		wijziging	
3.1	Bijlage	De TSK vormt geen bijlage van het PIP. Omwille van de leesbaarheid van het PIP en de NIV worden de TSK en de NvB-TSK respectievelijk als bijlage 4 en 5 bij de toelichting van het PIP opgenomen. De NIV wordt als bijlage 6 aan de toelichting toegevoegd. De Monitor 2018 zal als bijlage 7 worden opgenomen.	Ambtshalve wijziging
3.2	Toelichting	Locatie Leusden-Buitenplaats. Aan paragraaf 2.5.10 van de toelichting wordt een korte beschrijving toegevoegd van de gewijzigde ontwikkelmogelijkheden die door de gemeente Leusden en in de PRS en PRV 2016 mogelijk zijn gemaakt.	Vooroverlegreactie (1.04.5)
3.3	Toelichting	Afbeelding 53 zal zodanig worden aangepast dat deze correspondeert met de verbeelding onder afbeelding 57.	Vooroverlegreactie (1.06.4)
3.4	Verbeelding Toelichting Regels	<p>Op een aantal locaties zijn percelen gelegen die ten tijde van de besluitvorming over het voorontwerp-PIP reeds bebouwd waren. Deze zijn onterecht in het PIP opgenomen. Ook in de periode voorafgaand aan het ontwerp-PIP zijn percelen bebouwd. De navolgende omgang met bestaande bebouwing zal in paragraaf 7.3.2 van de plantoelichting worden opgenomen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bestaande bebouwing blijft buiten het PIP-plangebied. 2. Indien een omgevingsvergunning is verleend voor een gebouw (kantoor of andere functie) en gestart is met de realisatie (fysiek waarneembare uitvoeringshandelingen op betreffende grond), dan blijft betreffende grond buiten het PIP-plangebied; 3. Bestaande bebouwing die met het vigerende bestemmingsplan onder het overgangsrecht is gebracht en daarmee niet positief is bestemd wordt <i>niet</i> buiten het PIP-plangebied gelaten; 4. Bestaande bebouwing die een tijdelijke bestemming heeft wordt <i>niet</i> buiten het PIP-plangebied gelaten. <p>Gelet op het bovenstaande zal de verbeelding van het PIP op diverse locaties worden aangepast</p>	Vooroverlegreactie (1.15.1) en ambtshalve wijziging
3.5	Verbeelding	Gebleden is dat voor een gedeelte binnen de locatie Utrecht Strijkviertel/Rijnvliet geen bestemming Gemengd-uit te werken is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Om die reden is kantoorrealisatie aldaar niet mogelijk. De verbeelding wordt hier op aangepast	Ambtshalve wijziging
3.6	Regels	<p>Het is wenselijk om duidelijk te maken op welk bestemmingsplan of welke beheersverordening het PIP betrekking heeft. Dit maakt dat naast de vantoepassingverklaring van bestemmingsplannen of beheersverordeningen bij alle locaties (in bijvoorbeeld artikel 6.1.1. van het voorontwerp) ook een peildatum wordt opgenomen. Deze peildatum betreft de vaststelling van het inpassingsplan. Elke eerste subparagraaf van het PIP waarin de aanduidingsomschrijving is opgenomen (6.1.1, 6.2.1, 6.3.1, 6.22.1) welke als volgt in het voorontwerp is geformuleerd:</p> <p><i>“Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.26 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, blijft het voor de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone -’ van kracht zijnde bestemmingsplan/beheersverordening zijn werking behouden.”</i></p> <p>wordt als volgt hierop aangepast:</p>	Vooroverlegreactie (1.15.3) en Ambtshalve wijziging

		<p><i>“Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.26 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, blijft het op het tijdstip van vaststelling van dit inpassingsplan in werking zijnde bestemmingsplan/beheersverordening dat betrekking heeft op de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone -’ zijn werking behouden, voor zover dit niet in strijd is met het bepaalde in lid x.x.2”</i></p> <p>Gelet op de formulering van de aanduidingsomschrijvingen binnen artikel 6 en bovengenoemde aanpassing, kunnen de leden a en b van artikel 8.2 komen te vervallen.</p> <p>Het vigerende artikel 8.2 dat als volgt luidt:</p> <p><i>“8.2 Verhouding met bestemmingsplannen</i> <i>a. Voor zover de aanduidingen als bedoeld in artikel 6 van dit plan samenvallen met de bestemmingen uit de onderliggende bestemmingsplannen dan wel beheersverordeningen, prevaleren de aanduidingen uit in dit plan;</i> <i>b. In aanvulling op het bepaalde in sub a geldt dat de onderliggende bestemmingen alsmede andere bepalingen, hieronder begrepen het overgangsrecht, uit de vigerende bestemmingsplannen en/of de (sub)besluitgebieden op basis van de vigerende beheersverordeningen van kracht blijven voor zover zij niet strijdig zijn met de aanduidingen als bedoeld in artikel 6 van dit plan;</i> <i>c. De bepalingen in het inpassingsplan over de maximaal toelaatbare bruto vloeroppervlakte van zelfstandige kantoren gelden onverkort voor in bestemmingsplannen opgenomen flexibiliteitsregelingen over wijziging, uitwerking en binnenplanse afwijking, voor zover deze regelingen betrekking hebben op de bouw van zelfstandige kantoren.”</i></p> <p>Wordt als volgt gewijzigd:</p> <p><i>“Artikel 8.2 Verhouding met bestemmingsplannen</i> <i>a. Voor zover de bestemmingen “Groen” en/of “Waarde-Archeologie middelhoge verwachting” van dit plan samenvallen met de enkel- of dubbelbestemmingen of (gebieds-)aanduidingen uit de onderliggende bestemmingsplannen, komen de enkel- of dubbelbestemmingen of (gebieds-)aanduidingen uit die bestemmingsplannen te vervallen.”</i></p> <p><i>Sub c. wordt gehandhaafd, maar wordt sub b.</i></p> <p>Vanwege het vervallen van artikel 4 Leiding-Gas, zullen de artikelen 6 en 8 van het voorontwerp worden omgenummerd tot de artikelen 5 en 7.</p>	
3.7	Toelichting	<p>De navolgende zin zal aan paragraaf 6.2 van de toelichting worden toegevoegd:</p> <p><i>“Bij de totstandkoming van de PAK en de TSK is reeds geconstateerd dat het risico op planschade vrijwel nul is, vanwege de voorzienbaarheid. Zou de provincie in een heel specifieke situatie een tegemoetkoming in planschade moeten vergoeden, dan zal aan deze verplichting worden voldaan.”</i></p>	Vooroverleg-reactie (2.04.20)
3.8	Toelichting Regels	<p>In hoofdstuk 7 wordt met het oog op de vergunningverleningspraktijk een paragraaf toegevoegd op welke wijze vergunningaanvragen dienen te worden getoetst aan het PIP. Zo wordt verduidelijkt dat de in de bouwaanvraag opgenomen m2 ten behoeve van de gebruiksfunctie Kantoor in mindering wordt gebracht op het in het PIP opgenomen maximum. De definitie van zelfstandig kantoor wordt als volgt aangepast:</p>	Vooroverleg-reactie (2.02.03) en Ambtshalve wijziging

		<p><i>“een gebouw of een deel van een gebouw, niet zijnde een ondergeschikt kantoor, in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of ondergeschikte, aan het kantoor ondersteunende functies (zoals vergaderzalen, kantines, opslagruimten en serverruimten).</i></p> <p><i>Parkeerruimte valt niet onder een ondergeschikte, aan het kantoor ondersteunende functie.”</i></p> <p>Voorts wordt in de toelichting verduidelijkt op welke wijze dient te worden omgegaan met het verschil tussen go en bvo en dat ondergrondse bouw mogelijkheden voor de gebruiksfunctie kantoor eveneens in mindering worden gebracht op het in het PIP opgenomen maximum.</p>	
3.9	Verbeelding Regels Toelichting Bijlage bpa	<p>Als gevolg van gerealiseerde bebouwing (zie 3.4 van de NIV), bestemmingsplannen die in werking zijn getreden en vergunningen die zijn verleend is de bestemmingsplananalyse geactualiseerd en de plancapaciteit opnieuw berekend. Dit heeft geleid tot wijziging, welke is neergelegd in paragraaf 1.3 van de bpa (bijlage 3 PIP). Betreffende wijzigingen zijn voorts verwerkt in de toelichting van het PIP. Daar is gebleken dat op de locatie Nieuwegein Merwestein reeds is gestart met de bouwwerkzaamheden van een appartementencomplex, komt deze locatie als geheel te vervallen en zijn de regels en de verbeelding hier op aangepast.</p> <p>Voorontwerpbestemmingsplannen zijn niet in de bpa opgenomen.</p> <p>Een aantal bestemmingsplannen die voorafgaand aan de terinzageliggig van het O-PIP in werking treden voorzien in reductie van plancapaciteit conform de TSK. Dit betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestemmingsplannen Leeuwestein en Leidsche Rijn Centrum Oost binnen de locatie Leidsche Rijn Centrum e.o. Als gevolg van deze bestemmingsplannen heeft zodanig reductie plaatsgevonden dat geen sprake meer is van planologische overcapaciteit voor zelfstandige kantoren. De locatie maakt dan ook geen onderdeel meer uit van de regels en verbeelding. De toelichting wordt hier op aangepast. - Bestemmingsplan ‘Rijnvliet’ maakt in het geheel geen zelfstandige kantoren mogelijk. Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt dan ook geen onderdeel meer uit van het plangebied van het inpassingsplan met betrekking tot de locatie Strijkviertel/Rijnvliet - Bestemmingsplan ‘Larikslaan’ maakt in het geheel geen zelfstandige kantoren mogelijk. Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt dan ook geen onderdeel meer uit van het plangebied van het inpassingsplan met betrekking tot de locatie Princenhof. - Bestemmingsplan ‘Buitenplaats’ maakt in het geheel geen zelfstandige kantoren mogelijk. Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt dan ook geen onderdeel meer uit van het plangebied van het inpassingsplan met betrekking tot de locatie Buitenplaats/De Plantage. Dit brengt mede met zich mee dat artikel 4 van de planregels ‘Leiding-Gas’, komt te vervallen. - Bestemmingsplan ‘Haagstede’ maakt in het geheel geen zelfstandige kantoren mogelijk. Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt dan ook geen onderdeel meer uit van het plangebied van het inpassingsplan met betrekking tot de locatie Planetenbaan/Het Kwadrant. - Bestemmingsplan ‘De Schouw’ maakt in het geheel geen zelfstandige kantoren mogelijk. Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt dan ook geen onderdeel meer uit van het plangebied van het inpassingsplan met 	Ambtshalve wijziging

		<p>betrekking tot de locatie.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestemmingsplan 'Kantoorreductie Binnenstad' reduceert de plancapaciteit op de locatie Binnenstad conform de TSK. De locatie maakt dan ook geen onderdeel meer uit van de regels en verbeelding. De toelichting wordt hier op aangepast. - Bestemmingsplan 'Kantoorreductie Rijnhuizen' reduceert de plancapaciteit op de locatie Rijnhuizen conform de TSK. De locatie maakt dan ook geen onderdeel meer uit van de regels en verbeelding. De toelichting wordt hier op aangepast. <p>De verbeelding wordt zodanig aangepast dat de plangebieden van deze bestemmingsplannen geen onderdeel uitmaken van het plangebied van het PIP.</p> <p>Er zijn daarnaast ook door gemeenten plannen vastgesteld op percelen die binnen het PIP zijn gelegen, maar geen aanleiding geven tot aanpassing van het PIP. Gedacht moet hierbij worden aan bijvoorbeeld het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' (locaties Papendorp en Strijkviertel/Rijnvliet). Deze plannen zullen worden genoemd in de toelichting van het PIP.</p>	
3.10	Toelichting Regels	Naar aanleiding van een herhaald informatieverzoek d.d. 4 april 2017 aan gemeenten is gebleken dat enkele vergunningen zijn verleend en een vergunning is ingetrokken. In de toelichting, waaronder in tabel 4, wordt dit verwerkt. Voor de locatie Veendaal De Batterijen heeft dit tevens geleid tot aanpassing van de regels, omdat de verleende plancapaciteit voor zelfstandige kantoren in de vergunningen de behoefte overstijgt.	Ambtshalve wijziging
3.11	Toelichting	Paragraaf 3.3.1 wordt geactualiseerd vanwege de op 12 december 2016 vastgestelde Herijking van de PRS en PRV.	Ambtshalve wijziging
3.12	Toelichting	Enkele bestemmingsplannen zijn recentelijk vastgesteld. De toelichting wordt hierop aangepast.	Ambtshalve wijziging
3.13	Regels Toelichting	<p>Om te voorkomen dat vergunningaanvragen m.b.t. besluiten als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 Wro niet kunnen worden verleend vanwege strijdigheid met het PIP, zal aan artikel 8, lid 2 (nb artikel 7 lid 2 in het ontwerp) de navolgende afwijkingsregeling onder sub c worden toegevoegd:</p> <p><i>c. In afwijking van het bepaalde in de regels uit artikel 5 en in afwijking van het bepaalde onder b is een zelfstandig kantoor toegestaan, indien:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. de bouw van dat zelfstandig kantoor planologisch mogelijk kan worden gemaakt door de vaststelling van een uitwerkingsplan, de vaststelling van een wijzigingsplan of de verlening van een binnenplanse afwijking; en</i> <i>2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van dat zelfstandig kantoor bij het bevoegd gezag is ingediend vóór de terinzagelegging van het ontwerp inpasingsplan; en</i> <i>3. het besluit over het onder 2 bedoelde wijzigingsplan, uitwerkingsplan of binnenplanse afwijking door het bevoegd gezag wordt genomen binnen twaalf maanden na ontvangst van de aanvraag als bedoeld onder 2.</i> 	Inspraakreactie (2.03.6)
3.14	Regels Toelichting Bijlage Monitor 2018	<p>De TSK en daarmee ook het PIP zijn gebaseerd op het Kantorenmarktonderzoek 2015. Ten tijde van de vaststelling van het PIP is dit onderzoek drie jaar oud. Om te verzekeren dat deze gegevens nog voldoende actueel zijn, is aan StecGroep opdracht gegeven om een Monitor uit te voeren. Deze 'Monitor 2018' bevestigt, ondanks herstel van de kantorenmarkt, de in het Kantorenmarktonderzoek 2015 berekende behoefte aan nieuwe kantoorruimte op de in de TSK opgenomen locaties.</p> <p>Uit de Monitor 2018 blijkt dat de totale behoefte aan nieuwe kantoorruimte op de in de TSK beschreven locaties lager is dan in het Kantorenmarktonderzoek 2015 op basis van het maximale</p>	Ambtshalve wijziging

		<p>scenario is geraamd. Wel blijkt uit de opnieuw berekende behoefte op basis van de meest recente cijfers, dat deze op vier locaties hoger is dan in 2015 werd geraamd. Het gaat om de locaties Utrecht Leidsche Rijn Centrum e.o., Leusden Princenhof, Woerden Snellerpoort en Utrecht Papendorp.</p> <p>Voor de locatie Utrecht-Leidsche Rijn Centrum e.o. is gemeente Utrecht overgegaan tot reductie. Hierdoor is er geen sprake meer van planologische overcapaciteit en maakt deze locatie geen onderdeel meer uit van het Inpassingsplan Kantoren.</p> <p>Op de locatie Leusden Princenhof valt de berekende behoefte hoger uit (was 0 m2, nu 21.000 m2). Dit is het gevolg van een aantoonbaar tijdelijke vestiging, die in 2018 en 2020 zal worden beëindigd. Het betreffende bedrijf heeft aangekondigd uiterlijk in 2020 Leusden te verlaten.</p> <p>Op de locatie Woerden-Snellerpoort valt de berekende behoefte met 5.000 m2 bvo hoger uit (was 3.000 m2 bvo). Dit laat zich deels verklaren door de tijdelijke huisvesting van gemeente Woerden op Middelland. Voor de locatie Utrecht Papendorp valt de berekende behoefte met 1.000 m2 hoger uit (was 138.000 m2 bvo).</p> <p>Gelet op de doelstelling van de TSK wordt in het PIP de hogere behoefte die het gevolg is van aantoonbaar tijdelijke vestiging buiten beschouwing gelaten. Dit betekent dat voor de locatie Leusden Princenhof de in de TSK aangekondigde reductie ongewijzigd blijft. Hiermee wordt voorkomen dat er planologische overcapaciteit in stand wordt gelaten. Op de locaties Woerden Snellerpoort en Utrecht Papendorp wordt deze hogere behoefte wel gealloceerd, door een lagere reductie toe te passen conform de behoefte die uit de Monitor 2018 blijkt. Hiermee wordt voorkomen dat er teveel wordt gereduceerd.</p> <p>Voor sommige locaties is sprake van een lagere behoefte. In het O-PIP wordt echter op deze locaties niet meer gereduceerd dan in het VO-PIP is gedaan en in de TSK is aangekondigd.</p>	
3.15	Toelichting	Het beleidskader, hoofdstuk 3 van de plantoelichting, is geactualiseerd met o.a. de Correctie 2017, Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016) en de tekst met betrekking tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking naar aanleiding van de aanpassing daarvan in het Besluit ruimtelijke ordening.	Ambtshalve wijziging
3.16	Toelichting	In paragraaf 3.5 van de plantoelichting is aangevuld met relevante beleidsdocumenten, bestemmingsplannen en vergunningen.	Ambtshalve wijziging
3.17	Toelichting	In hoofdstuk 3, paragraaf 6 van de plantoelichting wordt neergelegd hoe het PIP zich verhoudt tot de DRL en artikel 57 VWEU.	Inspraakreactie (2.03.1)
3.18	Toelichting	Hoofdstuk 4 van de plantoelichting is geactualiseerd. Met betrekking tot het aspect ecologie is nu ook de vanaf 1 januari 2017 geldende Wet natuurbescherming genoemd.	Ambtshalve wijziging
3.19	Regels Verbeelding	<p>Voor de locatie Veenendaal De Batterijen is sprake van een behoefte die volledig kan worden benut met twee vergunningen die in 2017 zijn verleend. Hiermee wordt in de planregels rekening gehouden. Ook wordt rekening gehouden met de situatie dat een van deze of beide vergunningen worden ingetrokken.</p> <p>Het artikel in het VO-PIP dat als volgt luidt:</p> <p><i>“6.19 overige zone - Veenendaal De Batterijen</i> <i>6.19.1 Aanduidingsomschrijving</i> <i>Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.26 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, blijft het voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Veenendaal De Batterijen' van kracht zijnde bestemmingsplan zijn werking behouden.</i></p>	Ambtshalve wijziging

		<p>6.19.2 Bouwregels <i>Op gronden met de aanduiding 'overige zone - Veenendaal De Batterijen' mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de daar voorkomende bestemmingen en bijbehorende planregels met inachtneming van de volgende regel: de bruto vloeroppervlakte van zelfstandige kantoren bedraagt maximaal 7.000 m² bruto vloeroppervlakte, inclusief verleende ongebruikte omgevingsvergunningen voor zelfstandige kantoren die niet zijn ingetrokken."</i></p> <p>Wordt als volgt gewijzigd:</p> <p>"5.17 overige zone - Veenendaal De Batterijen</p> <p>5.17.1 Aanduidingsomschrijving <i>Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.26 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, blijft het op het tijdstip van inwerkingtreding van dit inpassingsplan in werking zijnde bestemmingsplan dat betrekking heeft op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Veenendaal De Batterijen' zijn werking behouden, voor zover dit niet in strijd is met het bepaalde in lid 5.17.2.</i></p> <p>5.17.2 Bouwregels <i>Op gronden met de aanduiding 'overige zone - Veenendaal De Batterijen' mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de daar voorkomende bestemmingen en bijbehorende planregels met inachtneming van de volgende regels:</i></p> <p>Kantoren</p> <p>a. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;</p> <p>b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat zelfstandige kantoren zijn toegestaan conform de onderstaande bestaande vergunningen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Veenendaal - Citadel 20 t/m 64' uitsluitend een zelfstandig kantoor met 4.042 m² bruto vloeroppervlakte ter uitvoering van de omgevingsvergunning met kenmerk OV2016600, zoals verleend op 13 april 2017 door het college van burgemeester en wethouders van Veenendaal; 2. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Veenendaal - Citadel 70 t/m 84' uitsluitend een zelfstandig kantoor met 4.008 m² bruto vloeroppervlakte toegestaan ter uitvoering van de omgevingsvergunning met kenmerk OV2016601, zoals verleend op 21 juni 2017 door het college van burgemeester en wethouders van Veenendaal. <p>c. indien beide in sub b genoemde vergunningen onherroepelijk en volledig zijn ingetrokken, geldt dat in afwijking van sub a maximaal 7.000 m² bvo zelfstandige kantoren is toegestaan;</p> <p>d. indien de vergunning genoemd onder sub b met kenmerk OV2016600 onherroepelijk en volledig is ingetrokken, geldt dat in afwijking van sub a maximaal 2.992 m² bvo zelfstandige kantoren is toegestaan;</p> <p>e. indien de vergunning genoemd onder sub b met kenmerk OV2016601 onherroepelijk en volledig is ingetrokken, geldt dat in afwijking van sub a maximaal 2.958 m² bvo zelfstandige kantoren is toegestaan"</p>	
--	--	---	--

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-Rijkers (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 kantoorruimte voor die locatie. De gemeente geeft aan dat de kans dat er kantoorruimte 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 sprekers.

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 uitsluitel 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 Germs 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 vliegwiel 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 vliegwieleffect 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 kantorengedichten 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.

Inspraaknotitie hoorzitting 'Inpassingsplan Kantoren' op 7 december 2016

In het voorontwerp van het inpassingsplan 'Kantoren' is binnen de gemeente Zeist de locatie 'Huis ter Heide' opgenomen. Met deze inspraaknotitie willen wij u overtuigen waarom het wenselijk is om deze locatie uit het inpassingsplan 'Kantoren' te halen.

Vanuit de gemeente Zeist wordt momenteel gewerkt aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor heel Huis ter Heide. In dit bestemmingsplan wordt ook de woningbouwontwikkeling van Huis ter Heide West van circa 80 woningen opgenomen. Deze woningbouw vloeit voort uit afspraken met onder andere de provincie Utrecht in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug, waarin is vastgelegd dat in 2019/2020 gestart gaat worden met de bouw van deze woningen. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt maximaal 1.000 m² aan te realiseren kantoorruimte, conform het inpassingsplan 'Kantoren' van de provincie, opgenomen ter plaatse van de locatie 'Huis ter Heide'. Meer kantoorruimte zullen wij niet opnemen in dit bestemmingsplan. Deze beleidslijn volgt ook uit het besluit van de gemeenteraad uit 2010 om geen kantorenlandmark toe te staan op de locatie 'Huis ter Heide'. De gemeente Zeist heeft ten aanzien van nieuwe kantoorruimte dan ook hetzelfde beleid voor ogen als de provincie Utrecht.

Wanneer echter de locatie 'Huis ter Heide' opgenomen blijft in het inpassingsplan 'Kantoren', dan kan de procedure voor het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan 'Huis ter Heide' vertraagd worden. Vanwege mogelijke beroepschriften op het inpassingsplan 'Kantoren', is het onzeker wanneer dit inpassingsplan in werking treedt. De kans is reëel dat wij het bestemmingsplan 'Huis ter Heide' dan niet op het, door ons, gewenste moment kunnen vaststellen. Hierdoor kunnen wij in de knel komen met onze afspraken in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug.

Daarnaast is er naar onze mening geen noodzaak om de locatie 'Huis ter Heide' in het inpassingsplan op te nemen. De kans dat er kantoorruimte gerealiseerd gaat worden op de locatie, achten wij nihil. Dit zullen wij hier verder toelichten.

Op dit moment geldt voor de locatie 'Huis ter Heide' een uit te werken bestemming. Als mogelijke bestemmingen om op te nemen in het uitwerkingsplan worden genoemd 'Wonen', 'Bedrijf' en 'Kantoren'. Er geldt nu geen directe bouwtitel voor het realiseren van een kantoor. Als er nu een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend voor het oprichten van een kantoor op deze locatie, kunnen wij deze aanvraag niet anders dan weigeren. Ook bestaat er geen risico op het van rechtswege verlenen van een dergelijke aanvraag omgevingsvergunning, omdat er geen directe bouwtitel bestaat.

Wanneer de uitwerkingsplicht geëffectueerd zou gaan worden, zou een uitwerkingsplan opgesteld moeten gaan worden. De procedure voor het vaststellen van een dergelijk uitwerkingsplan is gelijk aan de procedure van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat eerst een ontwerp van een uitwerkingsplan ter inzage gelegd moet worden. Omdat het terugdringen van kantoorvolume een provinciaal belang is, heeft de provincie Utrecht gedurende de terinzagelegging van dit uitwerkingsplan dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Mocht de gemeenteraad deze zienswijze niet (in z'n geheel) overnemen, dan bestaat voor de provincie Utrecht vervolgens nog de mogelijkheid om de gemeente een reactieve aanwijzing te geven of in beroep te gaan tegen het vaststellingsbesluit van het uitwerkingsplan bij de Raad van State. Kortom, mocht de gemeente Zeist toch kwaadwillend zijn en een bestemmingsplan dan wel uitwerkingsplan opstellen voor de locatie 'Huis ter Heide' met daarin de mogelijkheid tot het realiseren van kantoorruimte van meer dan 1.000 m², dan heeft u voldoende mogelijkheden om dit juridisch tegen te houden.

Concluderend

Zoals hiervoor aangegeven heeft de gemeente Zeist ten aanzien van nieuwe kantoorruimte hetzelfde beleid voor ogen als u. In een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Huis ter Heide zal dan ook maximaal 1.000 m² aan te realiseren kantoorruimte worden opgenomen, conform het inpassingsplan 'Kantoren'. Ook de huidige planologische situatie op de locatie maakt dat de kans dat kantoorruimte wordt gerealiseerd op de locatie nihil is. Al met al is er ons inziens dus geen noodzaak om de locatie Huis ter Heide in het inpassingsplan op te nemen.

Tot slot is van belang dat, mocht de gemeente Zeist onverhoopt toch een bestemmingsplan dan wel uitwerkingsplan opstellen voor de locatie 'Huis ter Heide' met daarin de mogelijkheid tot het realiseren van kantoorruimte van meer dan 1.000 m², u zélf de regie heeft en voldoende mogelijkheden heeft om dit juridisch tegen te houden.

Concluderend verzoeken wij u de locatie 'Huis ter Heide' uit het inpassingsplan 'Kantoren' te halen.

Dank

Er worden door ons vraagtekens gezet bij de accuraatheid van de gehanteerde gegevens. De onderzoeken zijn leidend voor de beslissingen om de bestemmingen te wijzigen. Het betreffen twee tellingen waartegen wij bezwaar maken. De eerste gaat om het aantal werkzame personen in met name het bedrijven- en kantoorpark aan de A12, Bekend als "De Batterijen". Ten tweede is de telling van het aantal vierkante meters van zowel de totale voorraad in Veenendaal als het totale aanbod niet correct.

Ik zal beide punten kort toelichten.

Het is u bekend dat Veenendaal zich met succes als ICT stad in Foodvally-verband profileert. De concentratie van ICT gerelateerde bedrijven is gepland op het kantorenpark De Batterijen. In het rapport van Stec Groep wordt gesproken over 277 werkende personen in dit gebied. Dit is niet correct per 1 januari is hier sprake van circa 600 arbeidsplaatsen op ICT gebied. Het betreffen hier bedrijven als Cegeka, Bartosz, Squerist en Detron.

Om de totale voorraad en de leegstand inzichtelijk te maken worden er twee bronnen gehanteerd. Dit zijn een publicatie van de NVM uitgevoerd door de heer R.L. Bak en een publicatie van DTZ Zadelhoff. DTZ Zadelhoff gebruikt voor haar publicatie en onderzoek de gegevens van onderzoeker Bak en vult die aan met eigen data. Hierdoor is al sprake van een verschil in onderzoeksresultaten. Volgens het Onderzoek van de NVM en de heer Bak is er afgerond sprake van 21% leegstand en volgens het onderzoek van DTZ Zadelhoff is er sprake van ongeveer 29% leegstand.

De gemeente Veenendaal heeft, na geconstateerd te hebben dat deze gegevens verschillen zelf, met als basis de gegevens van de heer Bak en de NVM, een onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in overleg met de heer Bak gebeurt. Het resultaat van dit onderzoek laat een grotere voorraad zien. Daarnaast is ook gekeken naar het aanbod. Ook deze is niet correct. De meting van de gemeente Veenendaal laat een lager aanbod van het aantal kantoren zien dan in de andere twee onderzoeken. Indien de metingen van de Gemeente Veenendaal correct zijn, leidt dit tot een aanmerkelijk lager leegstand percentage dan de beide onderzoeken laten zien. Deze bedraagt dan afgerond 16%.

Door het verschil in inzicht en de discussie die inmiddels wordt gevoerd ziet DTZ Zadelhoff voorlopig af van publicatie van de Veenendaals voorraad en aanbod. Wij zouden graag zien dat u de wijzigingen in de onderzoeksresultaten meeneemt in uw overweging.

Indien gewenst kunnen u de correcte data ook ter beschikking stellen.

VERSLAG van de hoorzitting d.d. 14 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), mw. ir. A.A. Ens (VVD), mw.drs. N. Eijsbroek (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 mw. G. van Weerd (verslag).

De voorzitter, mevrouw Dekker, opent deze hoorzitting over het PIP-Kantoren van de provincie Utrecht. Er heeft zich een aantal 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 het woord aan de eerste inspreker.

UTRECHT

De bijdrage van de heer Bos (raadslid Stadsbelang) en mevrouw G. Bouazani (raadslid PvdA) namens de gemeente Utrecht wordt als bijlage 1 bij het verslag gevoegd.

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

De heer IJssennagger vraagt of beide raadsleden de gehele gemeenteraad van de stad Utrecht vertegenwoordigen. Ook vraagt hij waarom de wethouder vanavond niet aanwezig is.

Mevrouw Bouazani antwoordt dat de raadscommissie Stad en Ruimte van de gemeente Utrecht het PIP Kantoren heeft besproken. Afsproken werd dat de heer Bos en zij de raad zouden vertegenwoordigen in deze hoorzitting: zij hebben toestemming om hier namens de gemeenteraad Utrecht in te spreken. Het gaat overigens om een verantwoordelijkheid van de gemeenteraad en niet van het college van B&W.

De heer De Kruijf komt terug op de locatie Strijkviertel/Rijnvliet waar het kantoormetraging door de provincie tot nul is gereduceerd. Hij vraagt of de sprekers herkennen dat de behoefte aan kantoren aldaar op nul uitkomt. De sprekers gaven aan dat de provincie meer vertrouwen zou moeten hebben in de lokale overheid. Spreker wijst erop dat kantorenleegstand al 15 jaar speelt. De vraag is dan waarom er niet eerder is ingegrepen door de lokale overheid.

De heer Bos gaat in op de tweede vraag. Zaken gaan zoals ze gaan en getracht wordt gezamenlijk met de beste intenties tot een plancapaciteit te komen die realistisch is. Tegelijkertijd gaan gemeenten ongewild met elkaar de concurrentie aan. Er was een wildgroei aan plancapaciteit in het land, maar ook in de provincie Utrecht. Dat moet beteugeld worden. De vraag van zojuist impliceert echter dat gemeenten dat niet kunnen en dat de provincie om die reden de regie maar naar zich moet toetrekken. De gemeenteraad van Utrecht heeft daar begrip voor. Echter, de stad Utrecht heeft altijd getracht met gemeenten in de regio tot afspraken over plancapaciteit te komen. Er ligt nog steeds een basis om tot afspraken te komen. Alle partijen voelen de urgentie om de kantorenleegstand aan te pakken.

Terugkomend op de eerste vraag van de heer De Kruijf, antwoordt de heer Bos dat er nu al potentiële huurders zijn voor Strijkviertel/Rijnvliet om tot volledige bezetting van de 20.000 m² te komen. Hij herkent de behoefte van nul m² in dit plangebied derhalve niet.

De heer Van Leeuwen memoreert dat de insprekers refereerden aan eventuele financiële schade van de gemeente Utrecht. Hij meent dat de stad niet met een schadeclaim van een ontwikkelaar zal worden geconfronteerd, indien de provincie capaciteitsreductie toepast.

De heer Bos is als individueel gemeenteraadslid erg bang voor financiële schade, die uit het volgende kan bestaan:

- een additionele investering in een geluidswerend scherm van € 6 ton
- de reductie aan verdien capaciteit van de gemeente ad € 12,5 miljoen
- 4800 m² land dat overblijft en waarvoor de provincie adviseert daar de bestemming Gemengd – 1 van te maken. Het is de vraag of die bestemming te realiseren valt. Het betreft daar grasland van € 6 per m².
- Ook kan de gemeente Utrecht met mogelijke planschade worden geconfronteerd.

De heer Van Leeuwen meent dat een ontwikkelaar geen schadeclaim bij een gemeente kan indienen, mocht de provincie het aantal m² plan capaciteit aan kantoorruimte tot nul reduceren.

De heer Bos heeft daar meerdere deskundigen over geraadpleegd. In dat geval is het zo dat de provincie in principe in een overeenkomst treedt, echter, de provincie is geen contractpartner. In dat geval kan het om een afgeleide schade gaan, die gaat lopen tussen de gemeente en de ontwikkelaar. De gemeente zal dan bij de provincie moeten aankloppen met het verzoek de rekening te betalen. De gemeente Utrecht wil bij voorkeur niet met dergelijke problemen geconfronteerd worden.

Mevrouw Ens stelt een vraag over de geluidswering die nodig zou zijn aan de oostelijke kant van Rijnvliet. Zijn daar woningen en zijn er afspraken op die locatie gemaakt voor een geluidswering?

De heer Bos legt uit dat Rijnvliet een kom is, gelegen aan de snelweg. Getracht wordt een deel van de geluidswering met walwoningen te realiseren langs de snelweg. Een deel van de geluidswering zou worden gerealiseerd door de bouw van een kantoor aldaar. De geluidswering is nodig om de woningen in het plangebied te kunnen bouwen. Komt daar geen geluidswering tot stand, dan kunnen grote delen van de geplande woningproductie niet worden gerealiseerd.

Mevrouw Ens begrijpt dat de stad Utrecht kantormeters nodig heeft om een geluidswering te vullen. Zij vindt dat een moeilijke kwestie, immers, een geluidswering kan op vele manieren vorm krijgen.

De heer Bos licht toe dat op die locatie een kantoor is gepland. Nu wordt de gemeente geconfronteerd met het feit dat het aantal m² wordt gereduceerd tot nul. Dat betekent dat daar geen gebouw kan komen, waardoor er geluidsoverlast in het plangebied gaat ontstaan, waar honderden woningen zijn geprojecteerd. De gemeente moet derhalve extra gaan investeren in geluidswerende maatregelen, hetgeen een gevolg is van het feit dat het kantoor op die locatie niet kan worden gebouwd.

Mevrouw Kotkamp geeft aan dat in het PIP Kantoren op die locatie alleen de kantoorbestemming is weggehaald, maar dat alle ruimte wordt geboden aan vrijwel alle andere bestemmingen. In principe is daar alles toegestaan, met uitzondering van kantoren. Wellicht dat daar gebruik van kan worden gemaakt bij het nemen van geluidswerende maatregelen.

De heer Boerkamp begrijpt dat er ten aanzien van Leidsche Rijn Centrum fouten in de metrage zitten en dat er onjuist kaartmateriaal is gebruikt. Heeft het college van B&W van Utrecht dit bij de provincie aangekaart en heeft de provincie daar al op gereageerd? Hij gaat ervan uit dat een fout hersteld moet kunnen worden. Voorts begrijpt hij dat er vraag is naar kantoren op de locatie Strijkviertel/Rijnvliet. Zijn dat nieuwe bedrijven of gaat het om bedrijven die elders kantoren achterlaten?

De heer Bos heeft vernomen dat de bedrijven die zich voor Strijkviertel/Rijnvliet hebben gemeld nieuwe toetreders zijn.

Mevrouw Bouazani zet uiteen dat het college van B&W de fout aan de provincie heeft doorgegeven, ook schriftelijk, maar tot op heden heeft de provincie daar nog niet op gereageerd. Het zou fijn zijn wanneer dat kan worden meegenomen in de uiteindelijke besluitvorming.

NIEUWEGEIN

De bijdrage van de heren H.J. Schat (raadslid VVD) en Van Dam namens de gemeente Nieuwegein wordt als bijlage 2 bij het verslag gevoegd.

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

De heer De Kruijf is ervan overtuigd dat de provincie Utrecht en de gemeente Nieuwegein dezelfde doeleinden nastreven. Buiten kijf staat dat Nieuwegein een zeer actieve gemeente is. De insprekers stellen dat Nieuwegein door het PIP Kantoren beknot wordt in overige mogelijkheden, vanaf augustus 2017 tot maart 2018. Half november 2016 hebben de gemeenten een brief ontvangen van de provincie waarin de mogelijkheden zijn geschetst die ook nog in die periode open staan voor de verdere planontwikkeling. Hij vraagt of dat voor Nieuwegein onvoldoende is.

De heer Schat antwoordt dat het PIP vertragend werkt. Zodra het PIP in procedure is, kan de gemeente geen bestemmingsplan vaststellen.

De heer De Kruijf wijst nogmaals op de brief die half november naar gemeenten is gestuurd, waarin tal van mogelijkheden worden geschetst voor planontwikkeling. De vertraging kan beperkt worden, wanneer voor één van die mogelijkheden wordt gekozen.

De heer Van Dam merkt op dat de brief inderdaad bekend is bij de gemeente Nieuwegein. De mogelijkheden die nog bestaan binnen de voorbereidingsbescherming van het PIP zijn relatief lichte planologische procedures. In Nieuwegein gaat het in een aantal situaties om braakliggend land waar woningen kunnen worden gebouwd in plaats van kantoren, maar dat kan niet met een relatief lichte planologische procedure tot stand worden gebracht. Ook het revolving fund kan niet met een relatief lichte procedure worden aangepakt. Daar is het bestemmingsplan Rijnhuizen voor nodig, om een en ander juridisch te kunnen borgen.

De heer Van Leeuwen begrijpt dat Nieuwegein het aanbod doet om een bestuursovereenkomst te sluiten met de provincie Utrecht. Hij vraagt wat de inhoud van een dergelijke bestuursovereenkomst zou moeten zijn.

De heer Schat antwoordt dat daarin afspraken over het terugbrengen van de plancapaciteit kantoren kunnen worden opgenomen, zoals deze nu in het PIP staan. Nieuwegein wil het PIP in die zin ook gaan uitvoeren, maar dan bij voorkeur via een bestuurlijke afspraak en niet via een planprocedure voor een PIP. Door het maken van onderlinge afspraken wordt vertraging voorkomen.

Mevrouw Ens verwijst naar Rijnhuizen. Zij kan zich voorstellen dat er een nieuw bestemmingsplan nodig is voor woningontwikkeling, en dat zo'n bestemmingsplan gedurende een korte periode niet kan worden vastgesteld. Voor de herontwikkeling van Rijnhuizen kunnen kantoren ook op een andere locatie worden gepland dat waar ze nu gepland zijn. Is dat een optie?

De heer Schat antwoordt dat dit niet het geval is. In het PIP Kantoren worden voor Rijnhuizen locaties genoemd, die nu nog braak liggen. Oorspronkelijk was er kantoorbouw gepland, maar dat zal worden omgevormd in het nieuwe bestemmingsplan tot woningen.

Mevrouw Ens vraagt of er in Rijnhuizen geen kantoorlocaties meer komen.

De heer Schat bevestigt dat er in Rijnhuizen geen kantoren meer worden gebouwd. Bestaande locaties zullen worden omgevormd, er worden bestaande kantoren gesloopt en daar komen huizen voor terug. Ook vindt er kantoortransitie plaats.

Mevrouw Eijsbroek noemt het een uitdaging wanneer meerdere gemeenten de provincie op dit punt zouden vragen om bestuurlijke afspraken. Zij hoopt dat gemeenten zich dat realiseren.

De heer Schat geeft aan dat Nieuwegein het aanbod doet om met de provincie Utrecht bestuurlijke afspraken te maken om zo uit de impasse over het PIP te kunnen komen. In die zin moet die suggestie als een handreiking worden beschouwd.

De heer Boerkamp memoreert dat de thematische structuurvisie in 2015 is gepresenteerd. Nu is het 2016 en in augustus 2017 is de provinciale besluitvorming voorzien. Hij vraagt wat de mogelijkheden waren om de kantorenbestemming er in de afgelopen periode af te halen, immers, het gaat om een periode van anderhalf jaar. Wat is er met die kennis gebeurt, wetende dat er in de zomer 2017 een deadline ligt, om te voorkomen dat de provincie in deze positie komt?

De heer Schat antwoordt dat de gemeente Nieuwegein zijn eigen agenda volgt. De gemeente is voor de plangebieden al jaren bezig met planontwikkeling. Voornamelijk kijkt de gemeente naar de eigen behoefte en de mogelijkheden die er binnen de plangebieden zijn. De gemeente heeft grote moeite gehad projectontwikkelaars te vinden die daar wat willen gaan realiseren. Pas het laatste jaar komt dat goed op gang, maar in de afgelopen jaren heeft het veel moeite gekost om partners die vinden die in woningbouw geïnteresseerd waren. Nu pas ontstaat de situatie dat men op die locaties goed van start kan gaan.

De heer De Kruijf begrijpt dat er in Rijnhuizen geen kantoren meer worden gebouwd. Waarom is die locatie dan nog onderdeel van het PIP?

De heer Schat antwoordt dat er in het huidige bestemmingsplan locaties zijn aangewezen als kantoorlocaties, echter, die kantoren zijn nog niet gebouwd. De gemeente wil op die locaties nu woningbouw gaan plegen, maar daarvoor moet eerst het bestemmingsplan worden gewijzigd. Wanneer het PIP in procedure komt, kan een bestemmingsplan met een woonlocatie niet worden vastgesteld.

Mevrouw Kotkamp begrijpt van de gemeente Nieuwegein dat het niet zozeer gaat om de vraag of het PIP een goed instrument is voor de locaties Rijnhuizen en Centrum, maar dat het vooral gaat om het niet kunnen vaststellen van een bestemmingsplan. Als het gaat om Rijnhuizen, heeft het de gemeente veel moeite gekost woningontwikkelaars voor die locatie te interesseren.

De heer Schat antwoordt dat dit correct is.

Mevrouw Kotkamp merkt op dat het college van GS in een antwoord aangaf dat een postzegelbestemmingsplan wellicht een optie kan zijn. Belangrijk is het na te gaan of de timing synchroon kan lopen om voortgang te boeken, zonder dat er door de provincie een uitzondering behoeft te worden gemaakt, immers, uitzonderingen kunnen een juridisch risico opleveren.

De heer Schat antwoordt dat er buiten de bestuurlijke overeenkomst nog een andere mogelijkheid bestaat, nl. de planologische aanwijzing.

De voorzitter geeft aan dat de nota van beantwoording van GS (als reactie op deze hoorzitting) pas rond de zomer 2017 verwacht wordt.

De heer Boerkamp vraagt waarom dit niet eerder kan worden afgehandeld.

De voorzitter zegt toe dat het tijdpad en de reden waarom dit pas rond de zomer wordt afgehandeld alsnog naar deze commissie zal worden gezonden.

LEUSDEN

De bijdrage van de heren J.R. Madiol en A. Dragt namens de gemeente Leusden wordt als bijlage 3 bij het verslag gevoegd.

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

De heer Boerkamp begrijpt dat Leusden geen bezwaar heeft tegen de witte vlekken, zoals deze in het PIP zijn opgenomen, maar wel tegen de groene vlekken. Er is een aantal oplossingen gesuggereerd door GS om de kantorenbestemming er met een postzegelbestemmingsplan af te halen. Zijn er mogelijkheden om dat te doen, alvorens het PIP ter inzage ligt?

De heer Dragt merkt op dat Leusden dan kleinschalige plannen moet maken voordat het PIP kantoren wordt vastgesteld. Dat betekent dat die plannen in juni 2017 door de raad moeten worden vastgesteld, nog net voor de in werking treding van het PIP, medio augustus. Echter, dat zet een enorme tijdsdruk op dergelijke postzegelplannen. Het maken van een bestemmingsplan en het zoeken naar een goede geschikte bestemming vraagt veel meer werk dan een streep halen door een bestemmingsplan. De witte locaties op de kaart hebben een dubbele bestemming, nl. kantoren en bedrijven. Komt de bestemming 'kantoren' te vervallen, dan kunnen daar nog steeds bedrijven gerealiseerd worden. Dat sluit aan bij de wens van Leusden. Leusden moet zorgen dat de bestemming 'bedrijven' op die locaties wordt vermeld, alvorens de provincie met zijn plan komt. Zo wordt grote vertraging voorkomen.

Bij de locatie Princenhof is Leusden druk bezig met het bestemmingsplan Bedrijven. Dat gaat op tijd lukken maar waarschijnlijk niet voor de Buitenplaats. Dat gebied was oorspronkelijk een kantorenlocatie. Vroeger was het een glastuinbedrijf dat door Leusden is aangekocht om daar een bedrijventerrein te ontwikkelen. Kantoren willen zich daar niet vestigen, maar deze locatie ligt voor Leusden op een heel essentiële plek, nl. de entree van de gemeente. Daar moet geen loodsenterrein worden gevestigd. Zorgvuldig moet worden onderzocht wat mogelijk en passend is en waaraan in de regio behoefte is. Daarvoor zal de systematiek volgens de ladder van duurzame verstedelijking worden toegepast. Dat zoekproces wordt door het PIP van de provincie enorm onder druk gezet. Wil Leusden die locatie kunnen realiseren, dan moet er nu een bestemmingsplan komen. Dat maakt dat de afweging, die nodig is om tot een zorgvuldige procedure te komen en alle facetten met de raad te delen, onder zware tijdsdruk komt te staan. Met name de gevoeligheid van deze locatie maakt dat deze een goede afweging verdient. Om die reden heeft de gemeente daar meer tijd voor nodig.

Mevrouw Ens begrijpt dat de te hoge tijdsdruk voor het vaststellen van een postzegelbestemmingsplan maakt dat Leusden in ernstige problemen zou komen wanneer dat niet in het halfjaar na de zomer zou gebeuren. Dat komt op haar toch wat ongeloofwaardig over.

De heer Dragt legt uit dat, wanneer het bestemmingsplan voor 17 augustus van kracht moet zijn, dat in juni door de raad moet worden vastgesteld. Als dat niet lukt en het ontwerp-inpassingsplan wordt door de provincie in augustus vastgesteld, dan houdt dat in dat de provincie een proceduretijd van een halfjaar moet doorlopen en dat er in het voorjaar van 2018 een nieuw Inpassingsplan kan liggen, maar dan wel met de bestemming groen. Pas vanaf dat moment kan Leusden een nieuwe procedure gaan starten voor een andere bestemming. Leusden wil daar geen groen en heeft de grond ook niet voor die bestemming aangekocht. Leusden wil daar een bedrijventerrein realiseren, omdat daar daadwerkelijk behoefte aan is. Ook dat gaat weer proceduretijd en inspraaktermijnen kosten. Dat betekent dat Leusden in een situatie terechtkomt die de provincie onwenselijk vindt. Wellicht kunnen er dan ook planschadeclaims worden ingediend.

Mevrouw Ens suggereert de procedure eerder voor te bereiden dan in het voorjaar 2018.

De heer Van Leeuwen memoreert dat een jaar geleden besloten is een PIP Kantoren op te stellen. Nu is er gelegenheid voor inspraak. Hij vraagt wat de gemeente Leusden het afgelopen jaar dienaangaande heeft gedaan.

De heer Dragt licht toe dat het jaar benut is om een aantal varianten, mogelijkheden en marktbehoeftes te onderzoeken. O.a. is een woonfunctie op die plek onderzocht. Nu is Leusden in de fase dat de varianten en alternatieven in discussie met de raad worden besproken en dat er gezamenlijk een keuze wordt gemaakt. De conclusie van het college zou zijn te kiezen voor een bedrijventerrein. Echter, om daar uitvoerig met de raad over in discussie te gaan in de fase voor het bestemmingsplan, dat kan nu niet meer.

De heer Boerkamp begrijpt dat op de witte locaties reeds de bestemming bedrijventerrein zit en dat de bestemming 'bedrijven' moet worden toegevoegd aan plekken waar dat nu nog niet is. Is dat in overeenstemming met het convenant bedrijventerreinen in de regio?

De heer Dragt beantwoordt die vraag bevestigend. Over deze kwestie heeft in de regio afstemming plaatsgevonden. Samen met de andere gemeenten in de regio werd geconstateerd dat daar ruimte is voor een bedrijventerrein.

De heer Madiol laat weten dat de inspraakreactie de gezamenlijke inbreng is van de gemeenteraad Leusden. Hij zal deze schriftelijke inbreng aan de voorzitter overhandigen.

BUNSCHOTEN

De bijdrage van de heer A. Blankestijn (raadslid ChristenUnie) namens de gemeente Bunschoten wordt als bijlage 4 bij het verslag gevoegd. Ook burgemeester M. van der Groep is aanwezig.

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

De heer Van Kranenburg begrijpt dat Bunschoten ruimte wil voor het faciliteren van lokale ondernemers, mocht die vraag er komen. Er is nog geen enkele aanwijzing dat die vraag er werkelijk gaat komen, zo begrijpt hij.

De heer Blankestijn bevestigt dat die vraag er nu nog niet is. Echter, het gaat om een plan voor de komende 10 jaar. Het bedrijventerrein raakt redelijk snel vol door lokale ondernemers die uit hun jasje groeien. Tien jaar terug was bv. ook niet voorzien dat Heimen en Hopman zo groot zou worden. Dat bedrijf moest lokaal gehuisvest worden. Een dergelijk lokaal bedrijf wil zich niet in Leusden of in Amersfoort vestigen, maar wil een plek in Bunschoten. Dat is de reden waarom de gemeente met de 1000 m2 vooralsnog niet uit de voeten kan, maar ook in de toekomst niet.

De heer Van Kranenburg hoorde dat Bunschoten om een maatwerkoplossing vroeg. Wat houdt dat in?

De heer Blankestijn antwoordt dat daarmee de mogelijkheid wordt bedoeld om, wanneer de noodzaak zich voordoet, samen met de provincie naar een maatwerkoplossing te zoeken en de kantoor plancapaciteit vooralsnog niet op 1.000 m2 dicht te timmeren.

De heer Boerkamp meent dat hij zojuist een maatwerksuggestie hoorde, toen de inspreker begon over de definitie van een zelfstandige kantoorlocatie op 1.500 m2 die is geschrapt. Wordt daarmee gesuggereerd dat de provincie dat niet had moeten doen omdat daarmee problemen zouden zijn voorkomen?

De heer Blankestijn antwoordt dat de maximering tot 1.000 m2. voor geheel Haarbrug/Zuid het grote probleem is. Voorheen was het 1500 m2 per kavel, terwijl het nu gaat om 1.000 m2 voor 13,4 ha uit te geven grond. De provincie heeft dit wel heel extreem gereduceerd. Bunschoten zou redelijk tevreden zijn wanneer 1.500 m2 per perceel wordt aangehouden.

De heer De Kruijf kan zich voorstellen dat een maatwerkconstructie ook voor andere gemeenten aantrekkelijk zou zijn om het eigen midden- en kleinbedrijf te kunnen faciliteren. Echter, wanneer er voor meerdere gemeenten maatwerk wordt toegepast, zou de bodem onder dit PIP wegzakken waardoor de totale reductie aan kantoorruimte onder druk komt te staan.

De heer Blankestijn begrijpt dat wel, maar dat is niet de bedoeling van de gemeente Bunschoten. Het gaat erom dat de gemeente het lokale bedrijfsleven wil faciliteren en dat lukt met deze oplossing van de provincie niet. De provincie hoeft er niet bang voor te zijn dat dit ten laste gaat van de kantoorlocaties elders. Het gaat om lokale bedrijven die in het 'groene eiland' willen blijven.

De heer De Kruijf vraagt wat Bunschoten extra uniek maakt ten opzichte van andere gemeenten, zodat in deze situatie maatwerk wel op zijn plaats zou zijn, zonder dat de provincie verplicht wordt dat op andere plekken toe te passen.

De heer Van der Groep komt terug op de vraag wat Bunschoten zo uniek maakt. De bedrijven in de gemeente Bunschoten worden door de lokale cultuur gestempeld en zijn onderdeel van de identiteit van Bunschoten. Zij laten zich niet verplaatsen naar locaties in de regio, zelfs niet wanneer de prijzen

daar veel lager liggen. Zelfs dan kopen ze de dure schaarse grond in Bunschoten/Spakenburg. Er is nog geen rij bedrijven die van de kantorenlocatie gebruik wil maken, echter, eens in de paar jaar meldt zich een bedrijf voor een (grote) uitbreiding. De 1.000 m2 maakt dat dan onmogelijk. Bunschoten heeft in dat geval van de provincie een muizengaatje nodig. Als dat muizengaatje voor dat moment werkt, dan kan verder het hele bouwwerk van het PIP blijven staan.

De heer Boerkamp memoreert dat zojuist gemeld werd dat Bunschoten de meest MKB-vriendelijke gemeente van Nederland is. Bunschoten ligt niet op een eiland. De grond en de kantoorruimte is niet uitsluitend bedoeld voor de eigen bevolking. Zo wordt er toch geconcurrereerd met kantorenlocaties buiten de eigen gemeente.

De heer Van der Groep antwoordt dat dit niet juist is. Haarbrug-Zuid mocht Bunschoten met instemming van de provincie ontwikkelen, uitsluitend voor lokale behoefte. De grond wordt uitsluitend aan lokale ondernemers verkocht. Er zijn ook bedrijven van buiten langs geweest die zich willen vestigen op deze locatie, die vlakbij de A1 ligt. Echter, als een bedrijf geen lokale wortels heeft, wordt daarmee niet ingestemd.

Op verzoek van de voorzitter gaat de heer Van der Groep nader in op het muizengaatje en maatwerkoplossingen. PS kunnen speelruimte aan GS geven om samen met een gemeente te verkennen of de uitzonderingssituatie daadwerkelijk van toepassing is. Hij begrijpt heel goed dat de provincie niet voor Bunschoten apart een regel zal opstellen. Dat zal dan ook moeten gelden voor de andere unieke gemeenten in de provincie Utrecht (hoewel hij die niet kan bedenken). Gedacht kan worden aan een verantwoording aan PS of aan de Statencommissie. Een uitzonderingsregel is z.i. in het belang van de economie en de werkgelegenheid van Bunschoten. Overigens spreekt hij nu niet over een locatie die al in de la ligt en overmorgen tevoorschijn wordt getoverd. Dit gaat over economie en ontwikkeling. Voorzien wordt door de gemeente dat de grote beperking aan kantoorruimte volgens het PIP in Bunschoten gaat wringen.

Mevrouw Ens memoreert dat in heel Nederland de gedachte leeft dat er minder kantoorruimte nodig is, terwijl Bunschoten ervan uitgaat dat er in de toekomst juist meer kantoorruimte nodig is. Men heeft nu te maken met een economie waar mensen op andere manieren werken, meer thuiswerken, minder op kantoor, flexwerken etc. De kans dat er meer meters nodig zijn voor uitplaatsing wordt daardoor steeds kleiner.

De heer Blankestijn antwoordt dat er in Amersfoort op zo'n manier wordt gewerkt. Het gaat erom dat er volgens dit PIP slechts één kantoor van 1000 m2 wordt toegestaan. Voor een bedrijf als Heinen en Hopman is meer oppervlakte nodig. Zo'n bedrijf kan in de toekomst niet meer worden geholpen en dat kan weer ten koste gaan van de werkgelegenheid.

De heer Van der Groep benadrukt dat andere oplossingen in Bunschoten zeker bespreekbaar zijn. Zou er bv. leegstand zijn die beschikbaar is, dan gaat dat voor. Bunschoten vraagt niet om toestemming tot bouw van kantoren wat helemaal niet zou passen. Wel wil Bunschoten zoeken naar een oplossing indien een bedrijf zich meldt voor kantooruitbreiding, zoals dat zich in het verleden heeft voorgedaan. Is dat niet (met argumenten) op te lossen, dan pleit Bunschoten ervoor dat GS van PS de ruimte krijgen om in gezamenlijkheid naar een maatwerkoplossing te zoeken. Het gaat dan om een uitzonderlijke situatie waarvoor een apart toetsingskader kan worden ontwikkeld.

WOERDEN

De bijdrage van mevrouw I. Berkhof-de Vos (raadslid VVD) en de heer J. Michel namens de gemeente Woerden wordt als bijlage 5 bij het verslag gevoegd.

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

Mevrouw Ens begrijpt dat er in Woerden sprake is van leegstand. Het idee is op andere plekken dan waar nu kantoren gepland zijn, iets aan kantoorontwikkeling te doen. Dat heeft een kwalitatieve achtergrond, bv. mogelijkheid kantoren te vernieuwen of verduurzamen. Heeft zij dat zo juist begrepen?

Mevrouw Berkhof bevestigt dit. Samen met de provincie wordt aan de herstructurering van het kantoren- en bedrijventerrein Middelland gewerkt. De bestemmingsplannen zijn flexibel gemaakt waardoor het eenvoudig wordt leegstaande kantoren een andere invulling te geven. De gemeente is in overleg met de eigenaren van de ontwikkellocaties van kantoren om een andere invulling aan deze gebieden te geven. De gemeente is erg terughoudend ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe kantoren. Samen met de U10 is dat aangepakt en dat lukt. Zo worden grote panden omgevormd tot appartementengebouwen. De gemeente heeft zelf 200.000 m² teruggegeven: dat wordt niet gebruikt. Het oppervlak van 51.000 m² blijft staan. Nu blijft er 3.000 m² over voor kantoren en dat is beslist onvoldoende. Als voorbeeld voor wat je met 3000 m² kan doen wijst zij op de modernisering van het stadhuis in Woerden. Het huidige pand is te groot en te oud en voldoet niet meer aan de huidige wensen. In dit renovatietraject worden m² kantoorruimte opgeofferd voor een kleiner, duurzamer en kwalitatief hoogwaardig kantoorgebouw met de grootte van 3000 m². Een voorbeeld van de gewenste upgrade van Middelland.

De heer Van Leeuwen begrijpt dat er in de gemeente Woerden sprake is van leegstaande kantoren terwijl er op een andere locatie kantoorruimte nodig is. Heeft de gemeente nagedacht over het ruilen/inwisselen van kantoorruimte?

Mevrouw Berkhof memoreert dat kantoorlocaties aan bepaalde voorwaarden moeten voldoen. De locatie Snellerpoort is ideaal voor hoogwaardige kantoren naast het NS station. Zij herinnert eraan dat Woerden destijds met de provincie heeft afgesproken dat er 6 ha bedrijventerrein moest worden gevonden. Woerden had polder Wulverhorst bestemd voor bedrijventerrein, echter, de provincie gaf daarvoor geen toestemming. Op dat moment wist Woerden dat er voor een bedrijventerrein geen andere locatie voorhanden was. Tot op heden heeft de gemeente nog niets van de provincie gehoord, terwijl er veel behoefte is aan een bedrijventerrein.

De heer Van Leeuwen begrijpt dat Woerden niet met een ruilvoorstel kan komen.

De heer Michel antwoordt dat Woerden daarover graag het gesprek met de provincie wil aangaan. Het zou goed zijn in een constructief overleg met de provincie op zoek te gaan naar mogelijkheden, in plaats van nu geconfronteerd te worden met een PIP Kantoren.

De heer De Kruijf begrijpt dat Snellerpoort een plancapaciteit heeft van 72.000 m². De gemeente Woerden gaat uit van een behoefte van 51.000m² terwijl de provincie uitkomt op een behoefte van 3.000 m². De sprekers vinden dit in strijd met eerdere cijfers die genoemd zijn. Hij vraagt of Woerden nader gaat onderbouwen waarom de 3.000 m² kantoorruimte onjuist zou zijn. Zijn de cijfers onjuist of worden deze anders geïnterpreteerd?

Mevrouw Berkhof antwoordt dat de provincie zich op een rapport van STEC uit 2015 heeft beroepen. Daar kwam de 3.000 m² uit voort. Echter, STEC heeft ook in 2012 (de crisistijd) een onderzoek gedaan en dat resulteerde in 15.000 m². Nu is er sprake van een sterke economie en zeker in Woerden trekt de economie aan. Gevraagd werd om een onderbouwing door Woerden. Zij wil die vraag omdraaien. Waarom komt de provincie niet met een goede onderbouwing voor de 3.000 m²?

De heer De Kruijf weet dat het tweede STEC-onderzoek, dat uitvoeriger was dan het eerste onderzoek, zich concentreerde op kantoorruimtebestemmingen in bestaande bestemmingsplannen. Zijn vraag blijft dat hij graag hoort waarom het aantal 3.000 m² niet klopt.

Mevrouw Berkhof beaamt dat het aantal van 3.000 m² niet juist is. Zij vroeg de provincie zojuist om een onderbouwing daarvan. Al jaren is de gemeente bezig andere bestemmingen te geven aan Middelland, met in het achterhoofd dat er in Snellerpoort voldoende ruimte is. Had de gemeente vooraf de insteek van de provincie geweten, dan was het misschien anders gelopen. Zij blijft erbij dat kantoornieuwbouw nodig blijft.

De heer Boerkamp vraagt hoe de sprekers de vraag naar aanvullende kantoorruimte zien. Het STEC-rapport hanteert de aanname dat het bruto vloeroppervlak per werknemer steeds kleiner wordt. Er

wordt nog uitgegaan van 29 m², maar het moderne kantoor gaat gemiddeld uit van 15 of 16 m². Er is steeds minder ruimte nodig. Waar komt dan de vraag vandaan die wel in Snellerpoort zou kunnen landen en niet op andere locaties?

Aansluitend op de vraag van de SGP, krijgt hij de indruk dat er in Middelland meer m² worden geschrapt, terwijl de insprekers niet van een uitruil willen spreken. Dat betekent dat er in Middelland kantormeters zijn die niet geschrapt gaan worden. Dat blijven kantoren en dat zal ook tot leegstand leiden. Hij vraagt naar het verband tussen het nieuw toevoegen van kantoren, terwijl het oude grotendeels in stand blijft.

De heer Michel antwoordt dat Snellerpoort een unieke locatie is, gelegen aan het station van Woerden. Gaat men Middelland wat indikken en daar locaties schrappen, dan kan men in Snellerpoort iets moois en moderns realiseren. Daardoor kan er capaciteit weg uit Middelland en kan op die plek een kwaliteits-slag worden verwezenlijkt.

De voorzitter begrijpt dat er toch wel een inwisselmogelijkheid bestaat.

De heer Michel merkt op dat er tussen Snellerpoort en Middelland wel degelijk een verband ligt. Dank zij Snellerpoort kunnen de ontwikkelmogelijkheden op Middelland worden uitgebreid.

Mevrouw Berkhof memoreert dat het PIP Kantoren een looptijd heeft tot 2027. Woerden wil graag maatwerk en wil graag met de provincie in overleg hoe men de knelpunten het beste kan oppakken. Belangrijk is wel dat de juiste cijfers naar boven komen. Het is volstrekt onduidelijk hoe de provincie tot de 3.000 m² is gekomen: die aannahme bevreedt Woerden zeer en daar is absoluut niet op gerekend.

AMERSFOORT

De bijdrage van de heer R.K. Dijksterhuis (raadslid ChristenUnie) namens de gemeente Amersfoort wordt als bijlage 6 bij het verslag gevoegd.

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

Mevrouw Ens begrijpt dat uitplaatsing van bedrijven een probleem kan zijn, omdat elders niet altijd een geschikte locatie voor een bedrijf voorhanden is. In haar ogen is er in Amersfoort meer dan genoeg ruimte om te kunnen uitplaatsen. Daar kunnen bestaande lege kantoren voor worden gebruikt.

Voorts sprak de heer Dijksterhuis over mogelijke grote financiële schade voor de gemeente. Zij vraagt waar dat dan door zou worden veroorzaakt.

De heer Dijksterhuis antwoordt dat Amersfoort soms geheel of gedeeltelijk eigenaar is van de gronden waar kantoorbestemming op rust. Wanneer die bestemming komt te vervallen, betekent dat dat er op de grondexploitatie een tekort gaat ontstaan. Dat brengt kosten met zich mee.

Mevrouw Ens geeft mee dat een kantorenbestemming, waar geen kantoor op gerealiseerd wordt, wel een fictieve waarde heeft, maar in de praktijk geen bijdrage aan de grondexploitatie gaat leveren.

Voorts licht de heer Dijksterhuis toe dat er op de korte termijn inderdaad wel mogelijkheden voor uitplaatsing zijn. Echter, het bestemmingsplan De Hoef-West is slechts een eerste stap in het grootschalig bouwen van woningen binnen de rode contour. Amersfoort heeft een grote opgave als het gaat om het creëren van ruimte om binnen de rode contour te kunnen gaan bouwen. Dat vraagt om een grotere transformatieopdracht in de komende jaren.

De heer De Kruijff constateert dat de inspreker stevige woorden gebruikte over de procedure. O.a. noemde hij "ordinair machtsmisbruik", zijn gemeenten onvoldoende bij het provinciale beleid betrokken en liet de heer Dijksterhuis weten dat gemeenten er zonder interventie van de provincie gezamenlijk ook wel uitkomen. Dat roept bij hem vragen op. Kan worden onderbouwd dat gemeenten niet erkend en herkend zijn in hun inbreng, immers, er is over deze zaak die al vele jaren speelt veelvuldig contact geweest met gemeenten. Dit proces van leegstand tekent zich al af vanaf 2003/2004. Gemeenten zijn in

de afgelopen 12/13 jaar niet in staat geweest om daar een halt aan toe te roepen. Hij vraagt waarom de heer Dijksterhuis van mening is dat gemeenten daartoe nu wel in staat zouden zijn.

De heer Dijksterhuis erkent dat de gemeente Amersfoort zeker in het begin van dit millennium steken heeft laten vallen en “een te grote broek heeft aangetrokken”. Vanaf 2011 is er wel een stevige kentering merkbaar als het gaat om het opnieuw uitgeven van kantoorlocaties. O.a. worden daar veel strengere eisen aan gesteld. Hij noemde zojuist de ladder van duurzame verstedelijking maar ook andere uitgangspunten worden gehanteerd voor nieuwe kantorenbouw. Eerst wordt bv. ook nagegaan of er bestaande kantoorruimte kan worden gebruikt.

Wat betreft de rolopvatting van provincie en gemeenten en de duiding die de raad daaraan wenst te geven, merkt de heer Dijksterhuis op dat de informatie hierover richting college van B&W en de gemeenteraad als sterk eenzijdig wordt ervaren. De provincie grijpt naar een middel en legt gemeenten zaken op. Minder zware middelen zijn, voor zover de raad weet, niet onderzocht of worden door de provincie als minder effectief beoordeeld.

De heer Ijsennagger komt terug op de vraag van mevrouw Ens. De inspreker stelde dat Amersfoort gronden in eigendom heeft. Wanneer daarop geen kantoren kunnen worden gebouwd, verliest de grond zijn waarde, aldus de heer Dijksterhuis. Waarom kunnen daar dan geen woningen worden gebouwd?

De heer Dijksterhuis antwoordt dat woningbouw wellicht een mogelijkheid is, maar dan heeft men nog steeds te maken met eisen die daaraan vanuit goede ruimtelijke ordening moeten worden gesteld. Niet iedere kantorenlocatie leent zich nu voor woningbouw op korte termijn. In ieder geval is er sprake van vertragingsschade. Sommige kantorenlocaties hadden een dusdanig premium gehalte dat werd verwacht dat deze meer zouden opleveren dan woningen op die locatie. Beide leiden tot kosten.

De heer Boerkamp begrijpt dat er niets wordt verdiend wanneer er geen kantoren worden gebouwd. Hij meent dat er in Amersfoort enige discussie was over het percentage leegstand dat werd gesignaleerd. Indien er plancapaciteit is in de gemeente Amersfoort, kunnen daarover wel discussies worden gevoerd maar een eigenaar moet altijd een vergunning krijgen voor het bouwen van een kantoor. Er staat nog steeds een kraan open om kantoren toe te voegen.

De heer Dijksterhuis antwoordt dat, indien iemand een omgevingsvergunning voor een kantoor aanvraagt, betrokkene die zal krijgen wanneer daar een kantoorbestemming op rust.

De heer Boerkamp verduidelijkt dat de provincie met het PIP tracht de kraan wat betreft kantoorbouw voor een deel dicht te draaien. De gemeente onderschrijft wel het doel maar wellicht niet het middel dat de provincie heeft gekozen.

Is de gemeente Amersfoort op een goed punt uitgekomen, kijkend naar maart 2018, als het gaat om de aanpak van kantorenleegstand?

De heer Dijksterhuis antwoordt dat hij in maart 2018 veel verder zou willen zijn omdat er zoveel vraag is naar woningen. Amersfoort zet heel sterk in op de eigen transformatieagenda, niet alleen van panden, maar ook van gebieden.

Mevrouw Ens begrijpt dat niet één gemeente maar alle gemeenten ruimte willen houden om hun plannen te kunnen realiseren. Een rol van de provincie is nodig om, kijkend over gemeentegrenzen heen, de kraan deels dicht te kunnen draaien, als het gaat om kantoorbouw. Ziet de inspreker ook dat kantorenleegstand geen specifiek Amersfoorts probleem is, maar dat dit breder speelt?

De heer Dijksterhuis erkent dat dit geen Amersfoorts probleem is. Niet voor niets is de regio bezig met een aanpak, over provinciegrenzen heen. Dat neemt nog steeds niet weg dat er minder zware middelen mogelijk zouden zijn geweest dan waar de provincie nu voor heeft gekozen. De alternatieven zijn heel snel gepasseerd en dat betreurt de raad.

De voorzitter dankt alle insprekers hartelijk voor hun komst en bijdragen.

Niets meer aan de orde zijnde, sluit zij de vergadering.

030 27.12.2016

bijlage 4

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



bespraak
pip kantoren
14.12.2016

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	Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden
Uw kenmerk	819F1 D3A		
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. Bouazani.

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.

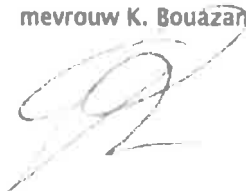
3. Tenslotte constateren wij dat het gebied Hoge Weide op afbeelding 55 niet correspondeert met afbeelding 57, waarbij die laatste de juiste is.
4. Wij plaatsen vraagtekens bij de looptijd van 10 jaar tegen de achtergrond van een toenemende wens om flexibeler te bestemmen. Aanpassing van bestemmingen 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 kantormeters, waardoor kantoren langdurig leeg staan. Toevoegen van grote hoeveelheden nieuwe kantormeters 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 ^{Groene Zoom} 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:

SITUATIEKAART op scherm?

bijlage 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 kantoorruimtes, waardoor kantoren langdurig leeg staan. Toevoegen van grote hoeveelheden nieuwe kantoorruimtes 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:


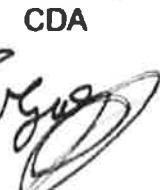
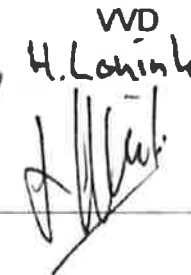

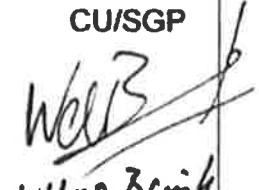
- Bestemmingsplan Buitenplaats
- Bestemmingsplan Princenhof (voormalige AZC-locatie)
- Bestemmingsplan Plantage

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	VD	GL/PvdA	CU/SGP
		H. Lanink 	 F.M.J. Anden	 W.H. D. Brink

bylage 4

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

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

Geechte voorzitter, Statenleden, dames en heren,

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

De gemeenteraad van Woerden staat samen met de regio gemeenten en u voor een gemeenschapselijke 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, kantoruimte 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-essen, energiezuinig en een sterretje 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 kantorenreinen kunnen herstructureren om ze weer op een mooi kwaliteitsniveau te krijgen: zowel de kantoren als de leefomgeving.

Concreet hebben we de plannen van Snelierpoort teruggebracht van 200.000 vierkante meter kantoor oppervlakte naar 51.000 vierkante meter. Snelierpoort ligt op de locatie die voldoet aan de wensen die ik eerder noemde, zoals de nabijheid bij het spoor. Op Middelstand staan veel kantoren leeg. Woerden probeert het zudeijk 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 Snelierpoort willen realiseren omdat die locatie veel aantrekkelijker is dan Middelstand. 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?

Onderkent dat wij in Woerden denken dat onze plannen de inetermining 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 Snelierpoort 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 voorgenoemen 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.