

PS-VERGADERING

10 DEC 2018



PROVINCIE UTRECHT
College van Gedeputeerde Staten

Statenvoorstel

DATUM	6 november 2018	NUMMER PS	PS2018RGW13
AFDELING	LFO	COMMISSIE	RGW
STELLER	J.G. Kentie	DOORKIESNUMMER	2743
DOCUMENTNUMMER	81DEF34F	PORTEFEUILLEHOUDER	Maasdam-Hoevers

Titel : Inpassingsplan Kantoren

Inhoudsopgave

Besluit pag. 4

Toelichting pag. 6

Bijlage(n):

1. Nota van beantwoording zienswijzen inclusief staat van wijzigingen Inpassingsplan Kantoren
 2. Inpassingsplan Kantoren
-

Aan Provinciale Staten,

Inleiding

Ter vaststelling wordt aangeboden het 'Inpassingsplan Kantoren'. In onze statenbrief van 6 augustus 2018, nummer 81D39E5A, hebben wij u uitgebreid geïnformeerd over het ontwerp dat ter inzage is gelegd op 9 augustus 2018. Op het ontwerp zijn 15 zienswijzen ingediend. Deze treft u samengevat en beantwoord aan in de Nota van beantwoording zienswijzen inclusief staat van wijzigingen Inpassingsplan Kantoren (NZ).

Voorgeschiedenis

Met de vaststelling van dit inpassingsplan wordt uitvoering gegeven aan de vierde en laatste stap van de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (PAK), welke uw Staten op 3 februari 2014 unaniem hebben vastgesteld. Op 1 februari 2016 hebben uw Staten de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027 (TSK) unaniem vastgesteld. Daarin wordt per locatie de reductiedoelstelling beschreven en is aangekondigd dat deze reductie zal worden gerealiseerd door middel van een provinciaal inpassingsplan (PIP).

Ter voorbereiding van het PIP is in 2016 een voorontwerp opgesteld. Hierbij is ook aan gemeenten, waar het PIP betrekking op heeft, gevraagd om informatie aan te leveren over ongebruikte maar niet ingetrokken omgevings- en bouwvergunningen, vigerend beleid en andere relevante feiten en belangen met betrekking tot de in het PIP opgenomen locaties en percelen. Daarnaast zijn gemeenten enkele malen geïnformeerd over de planning en procedurele aandachtspunten. Op 1 september 2016 is het voorontwerp ter inzage gelegd voor een ieder en heeft het wettelijk verplicht (schriftelijk) vooroverleg plaatsgevonden. Voorts heeft u, conform artikel 3.26 Wro, de betrokken gemeenteraden gehoord tijdens hoorzittingen op 7 en 14 december 2016.

Essentie / samenvatting

Het PIP is gericht op het reduceren van in bestemmingsplannen opgenomen onbenutte planologische overcapaciteit van zelfstandige kantoren op basis waarvan nieuwbouw van deze kantoren kan plaatsvinden.

PS2018RGW13

Gereduceerd wordt tot de behoefte, zoals is berekend in het Kantorenmarktonderzoek 2015 en die in essentie is bevestigd in de Monitor die dit jaar heeft plaatsgevonden.

Meetbaar / beoogd beleidseffect

Het beoogd beleidseffect van het PIP is het optimaal ruimtegebruik en het voorkomen van uit leegstand voortvloeiende, nadelige gevolgen voor de kwaliteit van de leefomgeving, zoals verloedering. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening zijn dergelijke gevolgen ongewenst. De reductie van in bestemmingsplannen vastgelegde planologische overcapaciteit voor zelfstandige kantoren bevordert de herontwikkeling van bestaande, leegstaande kantoren. Door het reduceren van overcapaciteit wordt het ontstaan van extra leegstand van kantooruimte (elders) tegengegaan. Hierdoor wordt ook het duurzaam gebruik van de binnenstedelijke ruimte gestimuleerd. Dit draagt tevens bij aan de versterking van een gunstig vestigingsklimaat. Door de reductie 'voorzienbaar' te maken in de TSK, is het risico op te honoreren planschadeclaims zoveel mogelijk beperkt. Het PIP voorziet juridisch-planologisch in de daadwerkelijke reductie van plancapaciteit waar op basis van het Kantorenmarktonderzoek 2015 geen behoefte aan is in de periode tot en met 2027.

Wettelijke grondslag

Inpassingsplan: artikel 3.26 Wro

Financiële consequenties

Een PIP is een schadeveroorzakend besluit als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro. Dit betekent dat eventuele verzoeken om een tegemoetkoming in planschade conform de provinciale planschadeverordening worden behandeld.

Vanwege de met de TSK in het leven geroepen voorzienbaarheid is het risico op te honoreren planschadeclaims echter vrijwel nul. Dit wordt ook bevestigd in de meervoudige externe juridische advisering die heeft plaatsgevonden. De in het PIP opgenomen regeling is in overeenstemming met de uitspraken uit de TSK waardoor er sprake is van volledige voorzienbaarheid en daarmee van passieve risicoaanvaarding wanneer voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp PIP geen gebruik is gemaakt van onbenutte bouwtitels voor zelfstandige kantoren.

Bestuurlijke dilemma's / politieke gevoeligheid

Uit de zienswijzen komen geen wezenlijk andere argumenten naar voren die in eerdere procedures niet naar voren zijn gebracht (PAK, TSK, voorontwerp PIP). Nieuw is dat de gemeente Woerden een eigen onderzoek heeft aangeboden. De beoordeling van dit onderzoek geeft geen aanleiding tot aanpassing van het PIP. Uit het onderzoek van Woerden blijkt niet dat de informatie uit het Kantorenmarktonderzoek 2015 en de Monitor 2018 onjuist zou zijn.

Nieuw is ook dat de gemeente Veenendaal bezwaar heeft tegen de keuze van het instrument zelf. Men is van mening dat GS eventueel een proactieve aanwijzing hadden moeten geven. Bij de totstandkoming van de PAK is bewust gekozen voor het nemen van verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het eigen beleid door middel van een PIP en niet voor toepassing van een interventieinstrument zoals de proactieve aanwijzing. Daarbij is de gemeente Veenendaal tot het moment van terinzagelegging van het ontwerp PIP in de gelegenheid geweest om zelf in planreductie te voorzien, zoals bijvoorbeeld de gemeenten Nieuwegein en Utrecht (Leidsche Rijn Centrum-Oost, Rijnvliet) hebben gedaan.

Overwogen oplossingsrichtingen en alternatieven

De gemeente Amersfoort heeft in haar zienswijze te kennen gegeven behoefte te hebben aan schuifmogelijkheden met betrekking tot onbenutte plancapaciteit. Het PIP voorziet niet in die mogelijkheid, alleen

al omdat de door gemeente Amersfoort genoemde gronden geen onderdeel uitmaken van het plangebied van het PIP en de TSK.

Effecten op duurzaamheid

Door niet meer nieuwbouw van kantoorruimte toe te staan dan noodzakelijk is, wordt het beter benutten van de bestaande kantorenvoorraad gestimuleerd. De investeringsbereidheid van investeerders 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 kantorenleegstand is zonder meer in het belang van een goede ruimtelijke ordening, ook omdat het optimaal benutten van binnenstedelijke ruimte hierdoor gestimuleerd wordt. Op deze wijze wordt tevens een positieve bijdrage geleverd aan de bevordering van het economisch vestigingsklimaat in de provincie Utrecht.

Voorgesteld wordt het PIP 'Inpassingsplan Kantoren' met planidentificatie NL.IMRO.9926.IP1606Kantoren-VA01 gewijzigd vast te stellen.

Gedeputeerde Staten,

Voorzitter,

Secretaris,

Provinciale Staten van Utrecht in vergadering bijeen op maandag 10 december 2018;

Op het voorstel van Gedeputeerde Staten van 6 november 2018, afdeling LFO, nummer 81DEF34F, met betrekking tot de vaststelling van het 'Inpassingsplan Kantoren' ;

Overwegende;

dat in de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027 het voorliggende inpassingsplan is aangekondigd,

dat over het voorontwerp inpassingsplan 'Inpassingsplan Kantoren' vooroverleg is gevoerd met de overlegpartners, er inspraak is geweest voor een ieder en de betrokken gemeenteraden op 7 en 14 december 2016 zijn gehoord;

dat het ontwerp van het inpassingsplan met ingang van 9 augustus 2018 tot en met 19 september 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat van de terinzagelegging een openbare bekendmaking heeft plaatsgevonden overeenkomstig de wettelijke bepalingen;

dat de tegen het ontwerpinpassingsplan ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van beantwoording zienswijzen inclusief staat van wijzigingen Inpassingsplan Kantoren';

dat naar aanleiding van ingekomen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen de verbeelding, regels, toelichting en bijlagen bij de toelichting van het inpassingsplan zijn verduidelijkt en aangevuld ten opzichte van het ontwerpinpassingsplan;

dat deze aanpassingen en wijzigingen ten opzichte van het ontwerpinpassingsplan van ondergeschikte aard zijn;

dat op grond van artikel 3.26 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening bij een inpassingsplan kan worden bepaald dat de raad weer bevoegd is om voor de in dat plan begrepen gronden een bestemmingsplan vast te stellen voordat de termijn van 10 jaar is verstreken;

dat van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt door te bepalen dat de bevoegdheid van de raad herleeft op het tijdstip van inwerkingtreding van het 'Inpassingsplan Kantoren' omdat op dat tijdstip de beoogde reductie is gerealiseerd;

dat het niet noodzakelijk is ten behoeve van het inpassingsplan een exploitatieplan vast te stellen nu van grondexploitatie geen sprake is.

Gelet op het vorenstaande;

Besluiten:

▪ ARTIKEL 1

1. Het inpassingsplan 'Inpassingsplan Kantoren' met planidentificatie NL.IMRO.9926.IP1606Kantoren-VA01 gewijzigd vast te stellen;
2. De 'Nota van beantwoording zienswijzen inclusief staat van wijzigingen Inpassingsplan Kantoren' vast te stellen.

▪ ARTIKEL 2

Bepalen dat de raden van gemeenten waarin gronden zijn gelegen die zijn opgenomen in dit inpassingsplan bevoegd zijn voor deze gronden een bestemmingsplan vast te stellen vanaf het tijdstip waarop dit inpassingsplan in werking is getreden.

▪ ARTIKEL 3

Bepalen dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Voorzitter,



Griffier,



1. Wettelijke grondslag

Inpassingsplan: artikel 3.26 Wet ruimtelijke ordening

2. Beoogd effect

Optimaal ruimtegebruik en het voorkomen van uit leegstand voortvloeiende negatieve gevolgen voor de kwaliteit van de leefomgeving.

3. Effecten op duurzaamheid

Door niet meer nieuwbouw van kantoorruimte toe te staan dan noodzakelijk is, wordt het beter benutten van de bestaande kantorenvoorraad gestimuleerd. De investeringsbereidheid van investeerders 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 kantorenleegstand is zonder meer in het belang van een goede ruimtelijke ordening, ook omdat het optimaal benutten van binnenstedelijke ruimte hierdoor gestimuleerd wordt. Op deze wijze wordt tevens een positieve bijdrage geleverd aan de bevordering van het economisch vestigingsklimaat in de provincie Utrecht.

4. Argumenten

Met het inpassingsplan wordt uitvoering gegeven aan stap 4 van de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand en de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027. Het inpassingsplan regelt uitsluitend datgene waarvoor het bedoeld is, te weten het reduceren van planologische overcapaciteit van zelfstandige kantoren. Hierdoor wordt volledig bij de doelstelling van de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027 gebleven en wordt niet getreden in de gemeentelijke bevoegdheden om te komen tot een planologische invulling van nog onbebouwde gronden.

5. Kanttekeningen

Geen bijzonderheden.

6. Financiën

Een PIP is een schadeveroorzakend besluit als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro. Dit betekent dat eventuele verzoeken om een tegemoetkoming in planschade conform de provinciale planschadeverordening worden behandeld.

Vanwege de met de TSK in het leven geroepen voorzienbaarheid is het risico op te honoreren planschadeclaims echter vrijwel nul. Dit wordt ook bevestigd in de meervoudige externe juridische advisering die heeft plaatsgevonden. De in het PIP opgenomen regeling is in overeenstemming met de uitspraken uit de TSK waardoor er sprake is van volledige voorzienbaarheid en daarmee van passieve risicoaanvaarding wanneer voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp PIP geen gebruik is gemaakt van onbenutte bouwtitels voor zelfstandige kantoren.

7. Realisatie

Op het moment waarop het inpassingsplan in werking treedt is de beoogde reductie gerealiseerd. Inwerkingtreding vindt plaats op de dag nadat de beroepstermijn is verstreken. Naar verwachting is dit in maart 2019.

8. Juridisch

De wijzigingen ten opzichte van ontwerp Inpassingsplan Kantoren zijn beperkt. Evenals bij andere beslismomenten met betrekking tot het inpassingsplan is voorafgaand een meervoudige externe juridische toetsing gedaan. Dit is ook het geval met betrekking tot de beantwoording van de ontvangen zienswijzen.

9. Europa

Het inpassingsplan is getoetst aan de Dienstenrichtlijn en hiermee niet in strijd.

10. Communicatie

Conform artikel 3.8, lid 4 Wro wordt een bekendmaking van de terinzagelegging van het vastgestelde inpassingsplan gepubliceerd.

11. Bijlagen

1. Inpassingsplan Kantoren, inclusief bijlagen:
 - a. Bijlage 1: Vraagaming Provincie Utrecht
 - b. Bijlage 2: Kantorenmarktonderzoek 2015
 - c. Bijlage 3: Bestemmingsplananalyses
 - d. Bijlage 4: Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027
 - e. Bijlage 5: Nota van beantwoording Thematische Structuurvisie Kantoren
 - f. Bijlage 6: Nota van Inspraak en Vooroverleg
 - g. Bijlage 7: Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht 2018

2. Nota zienswijzen inclusief staat van wijzigingen Inpassingsplan Kantoren

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1, lid 1

Het plan dient vastgesteld te worden. Het vastgestelde inpassingsplan is digitaal raadpleegbaar op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Het plan heeft de ID-code NL.IMRO.9926.IP1606Kantoren-VA01.

Artikel 1, lid 2

De Nota van beantwoording zienswijzen inclusief staat van wijzigingen Inpassingsplan Kantoren en de daaruit voortkomende wijzigingen is als separate bijlage bij het besluit opgenomen. Met dit beslispunt wordt deze nota expliciet vastgesteld.

Artikel 2

Aangezien met de inwerkingtreding van het inpassingsplan het beoogde reductiedoel is bereikt, worden de gemeenteraden bevoegd verklaard om vanaf dat tijdstip weer bestemmingsplannen vast te stellen voor de in het inpassingsplan opgenomen gronden. Zonder deze verklaring zou de raadsbevoegdheid gedurende 10 jaar zijn uitgesloten. De Provinciale Ruimtelijke Verordening vormt na deze inwerkingtreding het beleidskader voor gemeenten waaraan planologische besluiten over zelfstandige kantoren moeten worden getoetst.

Artikel 3

Omdat het inpassingsplan niet voorziet in grondexploitatie hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.