



Gemeente Leusden
t.a.v. Afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD Leusden

VERZONDEN 16 FEB. 2016

DATUM	16 februari 2016	TEAM	GRO
ZAAKENMERK	Z-GRO_OBP-2016-0009	REFERENTIE	J.G. Kentie
NUMMER	817C9CFF	DOORKIESNUMMER	030-2582743
UW EMAIL VAN	4 januari 2016	E-MAILADRES	hans.kentie@Provincie-Utrecht.nl
UW NUMMER		ONDERWERP	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
BIJLAGE(N)	Motie Provinciale Staten d.d. 1 februari 2016 Analyse bouwmogelijkheden		

Geachte raad,

Uw college van Burgemeester en wethouders heeft met ingang van 5 januari 2016 het ontwerp van het bestemmingsplan "Afas Experience Center" ter inzage gelegd en heeft ons hierover conform artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geïnformeerd.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en de ontwikkeling van het Afas Experience Center, welke dit bestemmingsplan planologisch mogelijk maakt, heeft de afgelopen weken de aanleiding gevormd voor bestuurlijk overleg en is in het kader van de besluitvorming van de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027 (TSK) veelvuldig binnen Provinciale Staten (PS) besproken. Tijdens de behandeling van de TSK in de PS-vergadering op 1 februari 2016 is aangegeven dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan aanleiding geeft tot het indienen van zienswijzen. Wij brengen met deze brief op grond van het hierna omschreven provinciaal ruimtelijk beleid en de daarbij betrokken provinciale belangen hierbij onze zienswijzen en opvattingen over dit plan naar voren.

Het provinciaal beleid

Met het oog op de gefaseerde aanpak van de omvangrijke structurele kantorenleegstand in de provincie Utrecht hebben PS op 3 februari 2014 de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (PAK) vastgesteld. Ter uitvoering van deze PAK is op 1 februari 2016 de TSK vastgesteld, waarvan het ontwerp met ingang van 25 november 2014 tot en met 5 januari 2015 ter inzage heeft gelegen. Deze TSK, die op 12 februari 2016 in werking is getreden, bevat aanvullend provinciaal ruimtelijk beleid en heeft vooral betrekking op het reduceren van de in vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen opgenomen niet gerealiseerde plancapaciteit voor de nieuwbouw van zelfstandige kantoren. In de TSK wordt aangekondigd dat minimaal anderhalf jaar na de terinzagelegging van de vastgestelde TSK het ontwerp van een inpassingsplan ter inzage zal worden gelegd, dat voorziet in de in de TSK aangegeven reductie van planologische overcapaciteit.

Bij de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij ons gericht op strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen die zijn betrokken bij het provinciaal ruimtelijk beleid.

Planbeoordeling/zienswijzen

Zoals in de plantoelichting is aangegeven, wordt met dit bestemmingsplan de herontwikkeling beoogd van het perceel van de voormalige Bank Giro Centrale aan de noordzijde van de Olmenlaan op het bedrijventerrein Princenhof. Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van het AFAS Experience Center, dat bestaat uit een multifunctioneel en geïntegreerd gebouwencomplex, waarin een kantoorpand met sportfaciliteiten, demonstratie- en opleidingsruimtes, studio's, alsook een restaurant en theater- en congrescentrum zullen worden ondergebracht. Het Experience Center is primair bedoeld voor gebruik door de AFAS Software onderneming, die thans nog gehuisvest is op de tegenover gelegen locatie op de hoek van de Randweg en de Plesmanstraat op bedrijventerrein De Horst (in Annexum gebouw). Het theater en restaurant zullen daarnaast buiten kantooruren ook beschikbaar worden gesteld voor langlopende (musical)producties. Ten behoeve van een goede verkeersafwikkeling voorziet het bestemmingsplan tevens in de reconstructie van de kruising Zwarteweg/Olmenlaan.

Algemeen

Het plangebied van dit bestemmingsplan behelst een braakliggend terrein (grasland), waarop volgens de vigerende beheersverordening "Leusden en Achterveld" (annex onderliggend bestemmingsplan "Princenhof 1997") 44.000 m² bvo kantoren en bedrijven kan worden gerealiseerd. Voor zover het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voor realisering van zelfstandige kantoorruimte, wordt vastgesteld dat deze voorgestane ontwikkeling niet conform de PAK en de recentelijk vastgestelde TSK is. Dat wil echter niet zeggen dat er geen bijzondere omstandigheden bestaan die ertoe leiden dat de provincie kan instemmen met het ontwerpplan als zodanig. Zoals hierna nog aan de orde komt geldt dit echter niet voor de hierin opgenomen wijzigingsbevoegdheid, en de mogelijkheid om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het gebruik van gebouwen alsnog te wijzigen ten behoeve van een kantoorfunctie.

Op basis van actueel en onafhankelijk onderzoek ("Kantorenmarktonderzoek 2015": Behoeftte aan kantoorruimte per locatie in provincie Utrecht t/m 2027, december 2015, STEC Groep BV) is in de TSK aangegeven dat binnen de gemeente Leusden tot en met 2027 geen behoefte bestaat aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen zelfstandige kantoorruimte. Om deze reden wordt in de TSK aangekondigd dat volledige reductie van onbenutte plancapaciteit zal plaatsvinden op de locaties Buitenplaats/De Plantage en Princenhof. Voor deze reductie van plancapaciteit zal het instrument van een provinciaal inpassingsplan worden ingezet.

Bij de besluitvorming over de TSK zijn de ontwikkelingen die zijn voorzien in het voorliggende ontwerpplan veel besproken. Zo heeft uw college tijdens de vergadering van de statencommissie Ruimte, Groen en Water op 18 januari 2016 deze ontwikkeling bij PS onder de aandacht gebracht. Dit heeft er mede toe geleid dat PS bij de vaststelling van de TSK de motie "Houd rekening met de vergevorderde plannen van AFAS" hebben aangenomen (zie bijlage). In deze motie wordt uitgesproken dat, wanneer voldaan wordt aan drie strikt geformuleerde voorwaarden, de gronden buiten de planreductie van het inpassingsplan blijven.

Zoals in de TSK staat volgt een ontwerp inpassingsplan over 1,5 jaar. Zodra het ontwerp inpassingsplan ter inzage wordt gelegd, zal van de in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan voorziene bouwmogelijkheden niet langer gebruik kunnen worden gemaakt, indien daarvoor op dat moment nog geen aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen zijn ingediend. Op het moment van terinzagelegging van het ontwerp inpassingsplan vangt de voorbereidingsbescherming aan, bestaande uit de in art. 3.3 van de Wabo opgenomen voorbereidingsbescherming.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft ons aanleiding tot het indienen van zienswijzen ten aanzien van de volgende onderdelen van het plan.

Kantoorvloeroppervlakte en actualiteit plantoelichting

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan laat naar onze mening de nodige onduidelijkheid bestaan over de hoeveelheid bruto vloeroppervlak (bvo) van zelfstandige kantoorruimte die op basis van het ontwerpbestemmingsplan kan worden ontwikkeld. Naar onze mening biedt het bestemmingsplan meer

planologische ruimte dan noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het Afas Experience Center. Wij vinden dit ongewenst.

- In de *plantoelichting* wordt enerzijds gesproken over circa 28.000 m² bvo (paragraaf 3.2.3 "Structuurvisie Kantoren": reductie huidige 44.000 m² bvo bedrijfsdoeleinden – waaronder kantoren – met 15.940 m² = circa 28.000 m² bvo), terwijl anderzijds melding wordt gemaakt van 12.800 m² bvo bedrijfsruimte, waarvan 5.700 m² bvo kantoorruimte (paragraaf 3.4 "Toets aan beleidskader").
- In de *planregels* wordt het maximale bvo voor kantoren (binnen de bestemming "Bedrijf" met een bvo van 12.800 m²) expliciet begrensd op 5.700 m² (artikel 3.1, sub a, ad 4), waarbij wordt opgemerkt dat de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.5 – onder voorwaarden – de mogelijkheid biedt om meer bvo kantoorruimte toe te voegen door wijziging van de aanduidingen "theater" en "specifieke vorm van bedrijf – restaurant" (op deze wijzigingsbevoegdheid zal hierna nog nader worden ingegaan).
- In de als *bijlage* bij de plantoelichting gevoegde "Ladderonderbouwing AFAS Experience Center" van BRO (8 december 2015) wordt gesproken van 12.800 m² bvo kantoorruimte.

Het bestemmingsplan dient uitsluitend te voorzien in een planologische regeling die het realiseren van het Afas Experience Center mogelijk maakt, waarbij verdere uitbreiding van de (zelfstandige) kantoorfunctie wordt uitgesloten. Daarom dringen wij er bij u op aan hierover duidelijkheid te verstrekken en het bestemmingsplan, inclusief de toelichting en bijlagen met elkaar in overeenstemming te brengen. Deze overeenstemming is overigens ook uit een oogpunt van zowel zorgvuldigheid als rechtszekerheid noodzakelijk.

Volledigheidshalve merken wij overigens op dat de plantoelichting op onderdelen niet geheel actuele informatie bevat, aangezien op diverse plekken nog gesproken wordt over de ontwerp-PRS en de ontwerp-PRV (paragraaf 3.2 "Provinciaal beleid"). Wij verzoeken u dan ook de plantoelichting te actualiseren en hierbij eveneens het inmiddels uitgevoerde Kantorenmarktonderzoek 2015 en de vastgestelde TSK te betrekken. (paragraaf 3.4 "Toets aan beleidskader").

Wijzigingsbevoegdheden

Zoals hiervoor al is opgemerkt, bevatten de planregels in artikel 3.5 wijzigingsbevoegdheden, die het mogelijk maken de horeca/restaurant- en theaterfunctie om te zetten naar andere functies die in de bedrijfsbestemmingsomschrijving (artikel 3.1) worden genoemd, waaronder eveneens "kantoren". Uit de wijzigingsvoorwaarden blijkt dat bij een wijziging naar een kantoorfunctie, voor zover de in artikel 3.1 opgenomen maximale vloeroppervlakte (5.700 m²) wordt overschreden, moet worden aangetoond dat er een actuele regionale behoefte aan deze (kantoor)functie bestaat.

Uit onze analyse van bouwmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan blijkt dat met toepassing van de wijzigingsbevoegdheden die omzetting van het theater en de horeca-restaurantfunctie naar kantoor mogelijk maken, 14.855 respectievelijk 6.570 m² bvo extra kantoorruimte kan worden toegevoegd ten opzichte van de kantoorfunctie die bij wijze van recht kan worden gerealiseerd.

De wijzigingsbevoegdheden zijn dan ook in strijd met het provinciale kantorenbeleid zoals dat hiervoor is aangeduid, voor zover zij een omzetting van bepaalde functies naar een zelfstandige kantoorfunctie mogelijk maken. Mede gelet op de uitvoerbaarheid van deze wijzigingsbevoegdheid – en dus het voorliggende bestemmingsplan – dringen wij er met klem bij u op aan om in de wijzigingsbevoegdheden van artikel 3.5 de functiewijziging naar "kantoren" volledig uit te sluiten. Hiermee wordt voorkomen dat 21.425 m² bvo van het nog te realiseren gebouw wordt gebruikt voor de functie kantoor.

Kruimelgevallenregeling

Op basis van het voorliggende bestemmingsplan kan niet worden uitgesloten dat in de toekomst met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wabo het te realiseren Afas Experience Center wordt getransformeerd naar kantoor.

Uit onze analyse van bouw mogelijkheden op basis van het bestemmingsplan blijkt dat, indien met toepassing van de kruimelgevallenregeling het gehele complex ten behoeve van kantoor kan worden benut, er sprake is van toevoeging aan de reeds beoogde kantoorfunctie van maximaal 29.615 m2 bvo.

Mede gelet op de TSK (en het daaraan ten grondslag liggende Kantorenmarktonderzoek 2015) achten wij het noodzakelijk om deze toepassing uit te sluiten door deze met toepassing van artikel 3.6a van de Wro in het bestemmingsplan op te nemen.

Conclusie

In de TSK hebben PS aangegeven dat op de locatie Princenhof sprake zal zijn van volledige reductie van plancapaciteit. Gelet op de motie is het tot 1,5 jaar na bekendmaking van de TSK mogelijk om een bestemmingsplan voor het Afas Experience Center vast te stellen en voor Afas een aanvraag omgevingsvergunning bij uw college in te dienen. Dit laat onverlet dat het door PS vast te stellen inpassingsplan ingevolge de motie 'Houd rekening met de vergevorderde plannen van AFAS' de vigerende plancapaciteit op de gronden van het beoogde AFAS Experience Center volledig zal reduceren, tenzij:

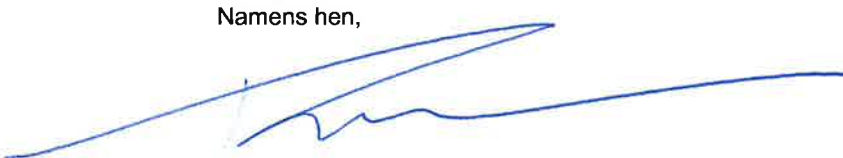
- er sprake is van een aanvraag voor een omgevingsvergunning die bij het College van B&W van de gemeente Leusden is ingediend vóór de tervisielegging van het ontwerp inpassingsplan en
- deze aanvraag in overeenstemming is met het ontwerp danwel vastgestelde bestemmingsplan en
- het door de raad vastgestelde bestemmingsplan tervisie is gelegd.

Onze zienswijzen hebben betrekking op de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden en het niet uitsluiten van de kruimelgevallenregeling, waardoor meer kantoorruimte kan worden gerealiseerd dan noodzakelijk is voor het project van AFAS.

Behalve de hiervoor uiteengezette zienswijzen en opvattingen over specifieke aspecten in dit ontwerpbestemmingsplan, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal ruimtelijk belang verder géén aanleiding tot nadere opmerkingen.

Wij verzoeken u om bij de verdere besluitvorming rekening te houden met onze opmerkingen. Onze bezwaren tegen de wijzigingsbevoegdheden zijn zo zwaarwegend dat bij handhaving van deze bevoegdheden een interventie van onze kant in de vorm van een reactieve aanwijzing niet valt uit te sluiten. Datzelfde geldt ook voor onze bezwaren tegen het niet-uitsluiten van de kruimelgevallenregeling in de planregels, voorzover het hierbij gaat om de mogelijkheid om extra kantoorruimte toe te voegen. Bij het achterwege blijven bij het van toepassing verklaren van artikel 3.6a van de Wro, moet u er rekening mee houden dat op dit punt een proactieve aanwijzing wordt gegeven.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,
Namens hen,



De heer P. van den Berg
Gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie, Binnenstedelijke Ontwikkeling en Energietransitie

Motie: Houd rekening met de vergevorderde plannen van AFAS

Provinciale Staten van Utrecht in vergadering bijeen op 1 februari 2016
ter behandeling van Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027 (TSK)

constaterende dat:

in de Thematische Structuurvisie Kantoren is aangegeven dat:

- er volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 tot en met 2027 geen behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte op de locatie Princenhof te Leusden is;
- er sprake is van een geraamde plancapaciteit van 88.798 m² bvo, gebaseerd op een analyse van de vigerende beheersverordening, uitgaande van de maximale planologische invulling;
- de provincie in de TSK aangeeft dat zij de aanwezige plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Princenhof te Leusden volledig zal reduceren;
- er op deze locatie plannen voor ontwikkeling door AFAS van een zogenoemd Experience Centre waaronder een kantoor in een vergevorderd stadium zijn;

overwegende dat:

- het college van B&W van Leusden op 5 januari 2016 op aanvraag van AFAS een ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegd voor ontwikkeling van het AFAS Experience Centre, waarvan de gronden zijn gelegen binnen de locatie Princenhof;
- het een herontwikkeling betreft van de gronden van de voormalige en met het oog hierop in 2012 bovengronds gesloopte Bankgirocentrale;
- het college van B&W van Leusden bij monde van de wethouder tijdens de commissie RGW op 18 januari 2016 heeft aangegeven de voor de planvorming benodigde procedures uiterst voortvarend ter hand te nemen;
- het ontwerpbestemmingsplan voorafgaand aan de vaststelling van de Thematische Structuurvisie Kantoren ter inzage is gelegd;

- alleen deze ontwikkelingen zich sinds het bekend worden van het Statenvoorstel van de TSK op 17 december 2015 hebben aangediend bij Provinciale Staten;

verzoeken het college van GS om:

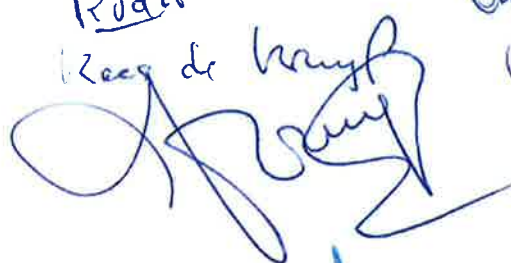
bij de voorbereidingen van het inpassingsplan rekening te houden met de herontwikkeling door AFAS van de gronden van de voormalige en inmiddels met het oog op deze herontwikkeling bovengronds gesloopte Bankgirocentrale, onder voorwaarde dat wanneer:

- er sprake is van een aanvraag voor een omgevingsvergunning die bij het College van B&W van de gemeente Leusden is ingediend vóór de tervisielegging van het ontwerp inpassingsplan; en
- deze aanvraag in overeenstemming is met het ontwerp danwel vastgestelde bestemmingsplan; en
- het door de raad vastgestelde bestemmingsplan tervisie is gelegd, de betreffende gronden buiten de planreductie van het inpassingsplan blijven;

en gaan over tot de orde van de dag.



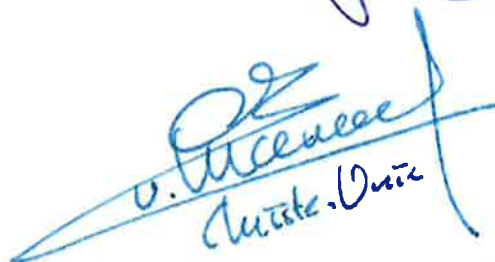
Hans Boerkamp
D66

RodA
Kees de Koning


SP
Andréa Poppe


SFP

G. Heerwen

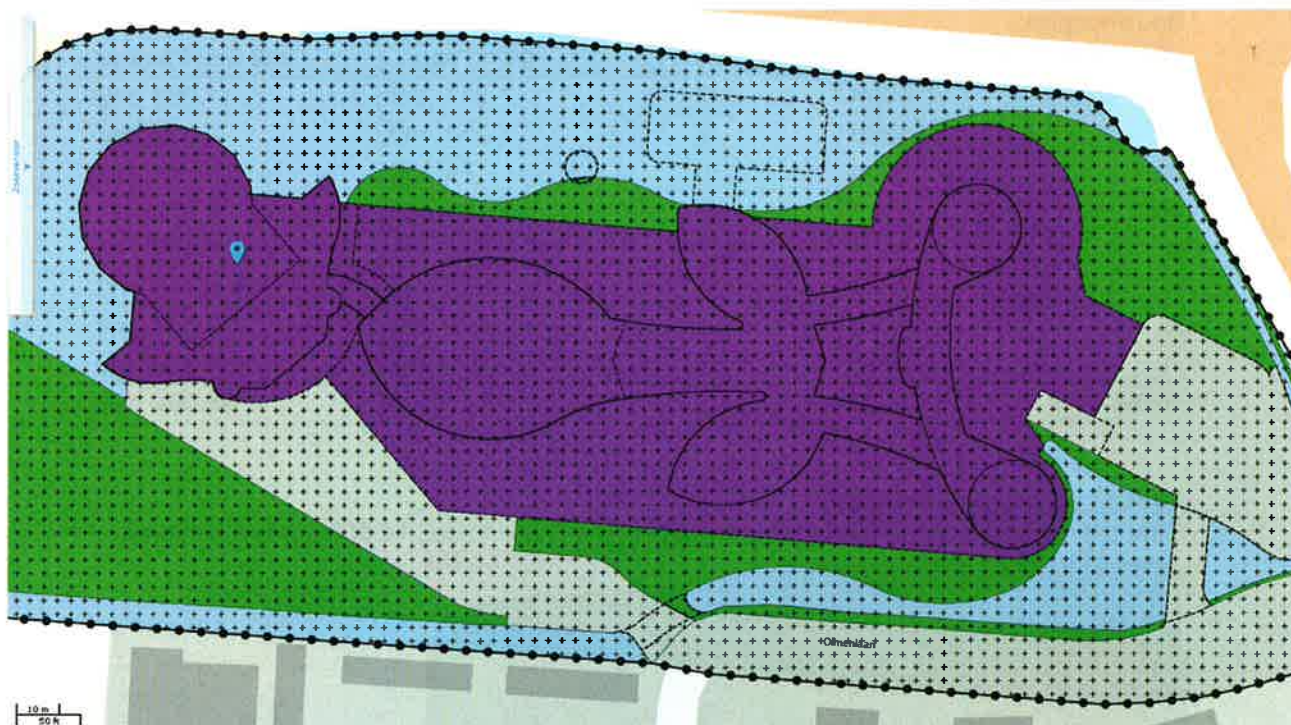

Christa Van der ...

Analyse bouwmogelijkheden AFAS Experience center

Gebruikt: ontwerpbestemmingsplan 2015-12-15, NL.IMRO.0327.169-0301

Grontmij, 3 februari 2016, opgesteld door Renee Nijdam

PN 346163 Actualisatie Inventarisatie Kantoren Utrecht



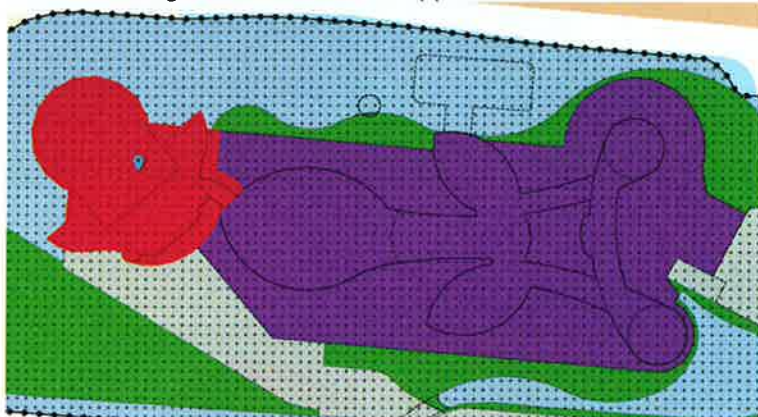
Totale bouwvlak

Bouwhoogtes:

<i>deelgebied</i>	<i>bouwhoogte</i>	<i>bouwlagen</i>	<i>grond opp.</i>	<i>m2 bvo kantoor</i>
a.	23 m	6	1.847 m2	11.082 m2
b.	13 m	3	1.233 m2	3.699 m2
c.	5 m	1	74 m2	74 m2
d.	11 m	3	2.190 m2	6.570 m2
e.	11 m	3	2.730 m2	8.190 m2
f.	22 m	6	695 m2	4.170 m2
g.	27 m	7	376 m2	2.632 m2
h.	24 m	6	374 m2	2.244 m2
totaal				38.661 m2

Functie aanduiding 'theater'

Gaat om deelgebieden a, b en c. Oppervlakte hiervan is in totaal: 14.855 m2 bvo kantoren


Functie aanduiding 'horeca – restaurant'

Gaat om deelgebied d. Het oppervlakte hiervan is 6.570 m2 bvo kantoren.

