MEMORANDUM

PROVINCIE :: UTRECHT

DATUM	20-1-2016
AAN	Commissie RGW
VAN	Gedeputeerde Krol
DOORKIESNUMMER	
ONDERWERP	Thematische Structuurvisie Kantoren: Vragen en toezeggingen cie RGW

Tijdens uw commissievergadering d.d. 18 januari 2016 is bij de behandeling van de Thematische Structuurvisie Kantoren (TSK) aan u een aantal informatieve toezeggingen gedaan. Conform deze toezeggingen wordt aan u in dit memorandum deze informatie aangeboden.
De volgende toezeggingen zijn gedaan en vragen zijn beantwoord:

1. Toezegging: stand van zaken faciliterend spoor
2. Toezegging: uitleg voorzienbaarheid
3. Toezegging: proces en besluitvorming provinciaal inpassingsplan kantoren
4. Vraag SP: afboeken grondopbrengsten in relatie kantorenaanpak
5. Vraag PvdA: juridische houdbaarheid TSK en AFAS
6. Toezegging: facts en figures AFAS
7. Nazending originele zienswijzen

1. Stand van zaken faciliterend spoor

Samenhang sturende en faciliterende spoor

De essentie van de provinciale aanpak is dat de provincie Utrecht haar verantwoordelijkheid pakt door met inzet van het planologisch instrumentarium van de provincie (provinciale inpassingsplannen voorafgegaan door een thematische ruimtelijke structuurvisie) om de plancapaciteit voor kantoren terug gaat dringen. Door in te grijpen op de plancapaciteit stuurt de provincie er ook op aan dat investeringsgeld eerder wordt ingezet op bestaande locaties. De opgave bij de aanpak van de kantorenleegstand ligt voor een groot deel ook in die bestaande leegstand. De provincie biedt ondersteuning aan gemeente, eigenaren en initiatiefnemers bij deze opgave door het aanjagen en ondersteunen van transformatie en herbestemming op pand- en gebiedsniveau. Ook dit spoor is juist in onze provincie heel erg van belang. De provincie Utrecht is namelijk nog steeds een zeer interessante provincie voor partijen om in te investeren. Onder andere vanwege de nog hoge woningdruk die wij in onze provincie kennen. De leegstand biedt dus ook kansen voor nieuwe ontwikkelingen en die kansen moeten we ook met elkaar zien te benutten! Transformatie wordt door ons gehanteerd in de brede zin van het woord. We ondersteunen partijen bij het transformeren van werk-naar-werk, van werk-naar-wonen en bij sloop-nieuwbouw. Het terugdringen van de leegstand en het toevoegen van nieuwe kwaliteit staat voorop.

De aanpak

De aanpak van de bestaande leegstand is in 2014 met een groot aantal partijen uitgewerkt in de Aanpak Kantoren Transformatie. De basis van deze aanpak is dat gemeenten vanuit de overheid eerste aanspreekpunt zijn wanneer het aankomt op transformatie aanvragen. Met onze acht belangrijkste kantoorgemeenten is overeen gekomen dat elke gemeente een kantorenloods aanwijst. Iemand die de aanvragen met betrekking tot kantorentransformatie door de gemeentelijke organisatie loodst.
Binnen de provincie zijn kantoorcoaches beschikbaar die de gemeente ondersteunen bij de aanpak op proces, projectniveau en gebiedsniveau. Daarnaast hebben de kantoorcoaches een rol op het gebied van kennisontwikkeling en –deling en netwerkvorming.
De in december gelanceerde website: www.utrechttransformeert.nl bewijst dat deze samenwerking ook door de gemeenten wordt omarmd. Daarnaast organiseren wij twee keer per jaar een (bestuurlijke) bijeenkomst waarin

zowel gemeenten als markt worden uitgenodigd. Deze Platform bijeenkomsten wordt goed bezocht door beide groepen en er wordt ook waardering voor uitgesproken.

Wat gebeurt er in de praktijk?

Er staat 1.2 miljoen vierkante meter leeg in de provincie Utrecht, dit is 19% van onze totale kantorenvoorraad. De leegstand bevindt zich voor een groot deel op de monofunctionele kantoorlocaties. Daar ligt het leegstandspercentage vaak ook een stuk hoger. In verschillende gebieden waar we nu actief zijn loopt het leegstandspercentage tegen de 30%! In deze gebieden vormt de leegstand een groot risico voor de ruimtelijke kwaliteit. Het afgelopen jaar hebben we hard gewerkt aan een integrale aanpak van de leegstand en het vormgeven van een goede samenwerking met de gemeenten en de markt. Er zijn ook verschillende instrumenten ontwikkeld , daar komen we straks nog even op terug. Maar tegelijkertijd is er ook al een hoop gebeurd in de praktijk. Onderstaande cijfers geven aan hoeveel kantoormeters er de afgelopen jaren uit de markt zijn onttrokken. Hier is een hele duidelijke stijgende lijn in te zien.

- Ontrekking kantoormeters tot 2015:
  - 2011: 17.410
  - 2012: 44.170
  - 2013: 60.786
  - 2014: 65.225

NB Het is niet duidelijk in hoeverre bij deze onttrekkingen ook planologische titel ‘kantoren’ is verwijderd.

Hieronder enkele voorbeelden van kantoortransformaties waar wij vanuit het programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling als provincie actief aan hebben bijgedragen:

Project JOINN in Houten

Het voormalig PTT-post en NS kantoor in het centrum van Houten is na 5 jaar leegstand getransformeerd naar werkplekken, vergaderplekken, horeca en short-stay. In het gebouw zijn 25 City Lofts gevestigd, beschikbaar voor minimaal twee nachten tot maximaal een jaar. Ideaal voor expats, forensen of voor mensen die tijdelijk ‘tussen twee huizen’ zitten. Zeker voor de short-stay worstelde de initiatiefnemers met BTW-vraagstukken. Vanuit de provincie hebben wij een fiscale expert ingezet om dit vraagstuk op te lossen. JOINN is sinds 6 november 2015 open.

Stadsring 185 in Amersfoort

Donderdag 14 januari 2016 was de start van de transformatie van dit kantoorpand aan de stadsring van Amersfoort. Dit pand wordt getransformeerd tot 53 sociale huurappartementen voor starters. Deze worden afgenomen door corporatie De Alliantie. De gemeente Amersfoort heeft subsidie voor jongeren- en studentenhuisvesting verleend. Provincie Utrecht heeft aan De Alliantie een garantstelling verleend. De buurt is nauw betrokken om de uitstraling en woonkwaliteit van openbare ruimte te verbeteren.de oplevering staat gepland in het derde kwartaal van 2016.

Villawal in Nieuwegein

13 kantoorvilla's worden getransformeerd naar 87 appartementen. Bij deze ontwikkeling speelde een vraagstuk over de vrijstelling van de verhuurdersheffing bij de afname van 41 sociale huurwoningen door corporatie Jutphaas. De partijen (gemeente, eigenaar, corporatie en provincie) zijn met elkaar tot een risicoverdeling gekomen door middel van een garantstelling mocht de verhuurdersheffing niet worden toegekend. Hierdoor kan men nu definitief starten met het project. De eerste appartementen zullen rond de zomervakantie van 2016 bewoonbaar zijn.

De gebiedsaanpak

Dergelijke ondersteuning aan transformatie op pandniveau doen wij vraaggericht, vanuit een loketfunctie. Hiervoor worden we benaderd door zowel eigenaren, initiatiefnemers en gemeenten. Echter zoals hierboven al beschreven bevindt een groot deel van de leegstaande kantoren zich op zogenaamde monofunctionele kantoorlocaties. Deze locaties vragen om een andere aanpak. Het zijn grote locaties die niet ingericht zijn op andere functies dan werken, er moet breder geïnvesteerd worden in de openbare ruimte. Daarnaast heeft de gemeente vaak weinig tot geen grondbezit en heb je te maken met een groot aantal verschillende eigenaren. In deze gebieden pakken wij gezamenlijk met de gemeenten een proactieve rol door gebiedstrajecten op te zetten. Wij zijn nu als provincie betrokken bij vijf gebiedsaanpakken:

- Molenzoom, Houten
- Princenhof, Leusden
- Middelland, Woerden
- Rijnhuizen, Nieuwegein
- Planetenbaan, Stichtse Vecht

Door dit op meerdere locaties tegelijkertijd te doen zit er een sterk lerend vermogen in. De ligging van de gebieden, tegen de binnenstad van de gemeenten aan, maakt deze gebieden geschikt voor transformatie naar gebieden waar gewerkt, gewoond en beleefd kan worden. Het zijn voor de binnenstedelijke ontwikkeling in de provincie Utrecht zeer belangrijke potentiele herontwikkellocaties. Door deze samenwerking zijn we hier vroegtijdig bij betrokken en doen we zeer relevante ervaring op.

Het gebied Rijnhuizen in Nieuwegein (Statenbezoek in juli 2015) loopt hierin voorop. Hier zijn al verschillende kantoorpanden getransformeerd, er is een gebiedsmanager actief die drukbezochte bijeenkomsten organiseert en er wordt nieuw ruimtelijk instrumentarium ontwikkeld die het mogelijk maakt om de markt ook op de langere termijn financieel bij te laten dragen aan de bovenplanse voorzieningen die in het gebied moeten worden gecreëerd.

Deze samenwerking leidt ook tot ontwikkeling van nieuwe instrumenten

De ervaringen in de gebieden leidt ook tot nieuwe instrumentontwikkelingen. Wij zijn nu in 4 van de 5 gebieden een kansenkaart aan het opstellen. Deze kaart die ruimtelijke kansen, functionele kansen en laaghangend fruit inzichtelijk maakt is bedoelt om zowel binnen het gemeentehuis iedereen met dezelfde blik naar het gebied te laten kijken als wel de markt te verleiden en houvast te geven. Wij verwachten dit voorjaar de eerste kansenkaarten op onze website www.utrechttransformeert.nl te kunnen plaatsen.

Verwachtingen voor 2016

Wij zullen zeker met nieuwe gebieden aan de slag gaan dit komende jaar. Zo zijn we in gesprek met Leusden over De Horst, met Veenendaal of het Noorderwerk, met Utrecht over Merwedekanaalzone en met Amersfoort over De Hoef. Daarnaast is sinds 1 januari 2016 de inzet van de OMU verbreed naar kantorentransformatie. We verwachten dit voorjaar de eerste initiatieven, er lopen al verschillende gesprekken. En we hebben met alle partijen in 2015 een monitoringsysteem opgericht waarin de provincie de trekker is. Deze monitor geeft inzicht in de volgende gegevens met betrekking tot kantoren:

- Plancapaciteit
- Voorraad
- Aanbod / leegstand
- Transformatie
- Sloop

In het eerste kwartaal van 2016 verschijnt op de website www.utrechttransformeert.nl de eerste factsheet.

2. Uitleg voorzienbaarheid

Voorzienbaarheid betekent dat aan belanghebbenden door middel van een overheidsdocument (dat kan een structuurvisie zijn) duidelijk wordt gemaakt dat zij er rekening mee moeten houden dat een bestemmingsplan in de toekomst in voor hen nadelige zin kan worden gewijzigd. Deze voorzienbaarheid kan betrekking hebben op zowel passieve als actieve risicoaanvaarding. In het eerste geval gaat het om het in de toekomst vervallen van bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden (bijvoorbeeld voor kantorenbouw). Dit betreft directe planschade. In het tweede geval moeten belanghebbenden er rekening mee houden dat er voor hen nadelige gevolgen kunnen optreden door veranderingen in hun omgeving (bijvoorbeeld verlies van vrij uitzicht). Hierbij gaat het om indirecte planschade.

Bij planreductie in verband met de overcapaciteit aan kantorenbestemmingen in bestemmingsplannen, gaat het in overwegende mate om passieve risicoaanvaarding. Belanghebbenden hebben na de dag waarop de door PS vastgestelde TSK ter visie is gelegd, minimaal nog anderhalf jaar de tijd om hun bouwtitels die voorzien in kantorenbouw, te benutten door een omgevingsvergunning voor de bouw van een kantoor bij het bevoegd gezag aan te vragen. Deze mogelijkheid eindigt op de dag waarop een inpassingsplan dat in planreductie voorziet, in ontwerp ter visie wordt gelegd. Op dat moment ontstaat zogenoemde voorbereidingsbescherming waardoor geen omgevingsvergunningen voor kantorenbouw meer verleend kunnen worden. Aanvankelijk werd uitgegaan van een voorzienbaarheidstermijn van drie jaar. Op basis van een analyse van relevante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) is deze termijn teruggebracht tot anderhalf jaar. Van belang hierbij is ook het feit dat gebleken is dat het mogelijk is om binnen deze termijn te komen tot de indiening van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van een kantoorgebouw.
De externe juridische adviseurs hebben positief geadviseerd over deze nieuwe voorzienbaarheidstermijn.

Naast de termijn van voorzienbaarheid hebben de externe juridische adviseurs ook positief geadviseerd over de mate van concreetheid van de in paragraaf 3.2 van de TSK beschreven locaties. Er is sprake van volledige voorzienbaarheid van alle beschreven locaties waarop de planreductie betrekking heeft. Dat vloeit voort uit de ‘hardheid’ en daarmee uit de concreetheid van de reductieuitspraken in deze paragraaf. Het eventueel opnemen van flexibiliteit in deze reductieuitspraken vermindert de ‘hardheid’ en daarmee de concreetheid van de voorgenomen provinciale interventie waardoor het risico ontstaat dat eventuele planschadeclaims gehonoreerd moeten worden.

Alle aspecten van voorzienbaarheid worden beschreven in paragraaf 1.5 van de TSK. Hier wordt naar verwezen.

3. Proces en besluitvorming Provinciaal Inpassingsplan Kantoren

De planning van het PIP is er op gericht om anderhalf jaar na de bekendmaking van de TSK het ontwerpinpassingsplan in procedure te brengen. In de tussenliggende periode vindt de voorbereiding plaats waarbij u op een aantal momenten wordt geïnformeerd.

a. Voorontwerpinpassingsplan (zomer 2016)
Momenteel worden alle relevante feiten en belangen geïnventariseerd en vindt de totstandkoming van een pilot-pip plaats voor een drietal planologisch verschillende locaties. De pilot-pip wordt juridisch extern beoordeeld, waarna vervolgens voor alle in de TSK benoemde locaties waar sprake is van planreductie een voorontwerpinpassingsplan wordt opgesteld. Dit voorontwerp wordt aangeboden aan overlegpartners (waaronder gemeenten) in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening) en tegelijkertijd voor inspraak aan een ieder. Het voorontwerp zal ter informatie aan uw commissie worden aangeboden. In een informatiesessie wordt het plan aan u toegelicht.

b. Horen van gemeenteraden (najaar 2016)
Met de griffie is besproken dat op basis van het voorontwerpinpassingsplan een hoorzitting wordt georganiseerd, waarbij u de gelegenheid heeft om de betrokken gemeenteraden te horen. Dit horen is wettelijk geregeld in artikel 3.26, eerste lid, van de Wro.

c. Ontwerpinpassingsplan (zomer 2017)
Op basis van de vooroverlegreacties, inspraakreacties en de hoorzitting zullen een Nota Inspraak en Vooroverleg en het ontwerpinpassingsplan opgesteld worden. In de voorbereiding van laatstgenoemde vindt tevens een actualisatie van de bestemmingsplananalyse plaats, zodat het ontwerp is gebaseerd op de meest actuele feitelijke planologische situatie. In een informatiesessie wordt het plan aan u toegelicht. Het ontwerp wordt 6 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder zienswijzen kan indienen.

d. Vaststelling inpassingsplan (eind 2017)
De zienswijzen zullen worden verwerkt in een Nota zienswijzen en waar nodig zal het ontwerp worden aangepast. Na de terinzagelegging wordt het inpassingsplan ter besluitvorming aan PS voorgelegd. Het inpassingsplan moet binnen 12 weken worden vastgesteld, om te voorkomen dat de aanhoudingsplicht van aanvragen om omgevingsvergunningen wordt doorbroken. Daarnaast is het voor de juridische houdbaarheid van het PIP van belang dat het onderliggend Kantorenonderzoek niet ouder dan twee jaar is.

Naast de diverse stappen die samenhangen met het inpassingsplan Kantoren zullen in 2016 aan u in het kader van de Herijking PRS en PRV aanpassingen worden voorgesteld ten aanzien van het beleidsthema Kantoren, welke er op toezien dat het inpassingsplan, de PRS, de PRV en de TSK op elkaar aansluiten.

4. Ingekomen vraag van de SP, Andrea Poppe

VRAAG
"*Klopt het dat de heer Krol, op 30 november jongstleden, op de presentatie van het plan "Leegstand Kantoren" heeft u gesproken en onderstaande heeft aangegeven. Kan de heer Krol ons precies uitleggen wat hij daarmee heeft bedoeld?*
-In 2013 werd becijferd dat de gemeentes € 140 - € 200 miljoen zouden moeten afboeken op grondopbrengsten. Aantal gemeentes is daar al mee aan de gang geweest, actuele cijfers zijn niet bekend.
Ten tijde van het ontstaan van de plannen was de inzet dat gemeentes 20 jaar de tijd zouden krijgen om deze lucht uit hun begrotingen te laten lopen. Dat is niet gelukt. Wettelijke termijn van 10 jaar blijft overeind. Er zijn overigens geen gemeentes die hebben aangeven hierdoor in de financiële problemen te komen.
Mocht dat alsnog zou zijn, dan is de Provincie bereid en in staat om daar een mouw aan te passen-"

ANTWOORD
Nee, ik heb deze woorden niet gesproken tijdens de lunchbijeenkomst op 30 november jongstleden. Ik kan herkomst van het door u aangehaalde citaat niet herleiden. In dit kader wil ik graag verwijzen naar de volgende passage uit het Statenvoorstel TSK (pag.3):

"*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 kantoorruimte staat. Als ter plaatse van de te reduceren plancapaciteit toch nieuwbouw wordt gerealiseerd kan deze nieuwbouw worden beschouwd als speculatieve bouw die leidt tot extra leegstand in bestaande kantoorgebouwen. Leegstand heeft hoe dan ook negatieve financiële effecten. Ten tweede kan ter plaatse van de wegbestemde plancapaciteit een nieuwe bestemming worden gegeven, voor zover de huidige bestemming al niet een ander gebruik dan kantoor toestaat. Ten derde is het de vraag of de toekomstige opbrengsten/ winsten al zijn aangewend voor reeds gedane uitgaven of niet. Ten vierde zijn grondprijzen vaak een afgeleide van de verwachte huuropbrengsten (residuele grondwaarde). Aangezien de huurprijzen voor commercieel vastgoed dalen, zullen ook de grondopbrengsten dalen. De vraag is of rekening is gehouden met lagere opbrengsten.*
Negatieve financiële gevolgen van planreductie vallen niet afzonderlijk onder het provinciaal financieel toezicht op gemeenten. Financieel toezicht is een taart waarin een aantal punten zitten, waarvan de grondexploitatie er een is. De taart samen vormt het toezicht oordeel wat leidt tot een toezicht regime. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor hun grondexploitatie en hoe zij hiermee omgaan. Mocht door een inpassingsplan de grondexploitatie worden bijgesteld, dan is dat in eerste instantie een zaak van de gemeente. Het Besluit Begroting en Verantwoording schrijft ook duidelijk voor dat op het moment dat er een verlies te kwantificeren is, door de gemeente het verlies bij de jaarrekening dient te worden genomen. Meestal wordt een verliesvoorziening gevormd ten laste van het vermogen. Uiteraard houdt de provincie dit vanuit financieel toezicht op grond van het risicogericht werken bij en houdt de provincie de gemeenten goed in de gaten. De accountant van de gemeente heeft ook een rol met betrekking tot de jaarrekening. Vanuit het financieel toezicht zijn er geen aanwijzingen dat gemeenten als gevolg van de ingreep van de provincie in de plancapaciteit onder verscherpt financieel toezicht zullen komen."

Voorts kan ik melden dat mijn voorganger gedeputeerde Van Lunteren bij het Rijk tevergeefs heeft gepleit voor het verlengen van de termijn waarop gemeenten verliezen op hun grondexploitatie kunnen afschrijven. Hierover bent u geïnformeerd via een Statenbrief van 1 april 2014 (PS nummer: 2014MME64). Hierin is de volgende passage opgenomen:

"*Als een gemeente verliezen moet nemen kan dekking plaatsvinden via de algemene of bestemmingsreserves. Indien deze bestemmingsreserves niet toereikend zijn kan de gemeente besluiten om een negatieve reserve te vormen om zodoende de verliezen af te kunnen dekken. Het financieel toezicht kan terughoudend blijven als een gemeente aantoont binnen 10 jaar (termijn uit het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)) ten laste van de exploitatie de reserve weer aan te zuiveren tot een positief saldo. Dit is overigens een keuze van de toezichthouder, die ook kan besluiten om in dat geval geen terughoudend toezicht toe te passen aangezien er sprake is van een niet structureel en reëel begrotingsevenwicht.*
Wij hebben toegezegd een lobby richting het Rijk te voeren om de BBV-termijn van 10 jaar in specifieke situaties op te rekken naar maximaal 20 jaar. Reden hiervoor is dat gemeenten in dit soort specifieke situaties in financiële problemen raken gedwongen door actief ingrijpen van de provincie. Dit terwijl onderkend wordt dat ingrijpen en regievoeren op deze wijze en op dit moment van groot belang is om uit de kantoren-impasse te komen.

Essentie / samenvatting:
De Gedeputeerde Financieel Toezicht heeft contact gehad met de minister van BZK en ook ambtelijk heeft afstemming plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot bespreking van een uitgebreid voorstel in het landelijk Vakberaad van Financieel Toezichthouders d.d. 13 februari 2014. Het voorstel was om de termijn op te rekken waarbinnen de negatieve algemene reserve van een gemeente weer positief moet zijn zonder daarbij de gemeente onder preventief toezicht te stellen (de zogenaamde BBV-termijn). Dit ingeval de negatieve algemene reserve is ontstaan als gevolg van afwaardering van gronden met bestemming kantoor. Ondanks de in eerste instantie positieve grondhouding van het ministerie van BZK was er weinig bereidheid van andere partners, met name de VNG, om medewerking aan dit voorstel te verlenen. Als de regelgeving wordt opgerekt, wordt de kans groter dat gemeenten hun problemen naar de toekomst verschuiven en later toch een beroep op artikel 12 moeten gaan doen. Daarom wordt ook juist vanuit de VNG gepleit voor geen wijziging van de huidige regelgeving. De vrees bestaat bij gemeenten, die de afgelopen jaren hun verliezen hebben genomen en de nodige bezuinigingen

hebben doorgevoerd, dat zij straks ook nog mee moeten betalen om de financiële problemen op te lossen van gemeenten die dat nog niet hebben gedaan. Preventief toezicht is kortom een heel belangrijk instrument om het beroep mede op artikel 12 tot een minimum te beperken. Wel is de mogelijkheid open gelaten om als provincie zelf tot maatwerk te komen. Vanuit onze rol van financieel toezichthouder zullen wij daarom blijven zoeken naar maatwerkoplossingen per gemeente wanneer dit zich mocht gaan voordoen, binnen de wettelijke voorschriften die hiervoor gelden.
Het Rijk onderschrijft nu mede de conclusie van het Vakberaad dat een verlenging van de saneringsperiode van de negatieve reserve van een gemeente zonder preventief toezicht van de provincie conform de huidige regelgeving niet mogelijk is en aanpassing van deze regelgeving ook niet wenselijk is.
Wij hebben daarom besloten dat het niet haalbaar blijkt om verder te pleiten voor verlenging van de BBV-termijn. Wel zullen wij daar waar nodig per gemeente zoeken naar maatwerkoplossingen binnen de wettelijke voorschriften die hiervoor gelden."

5. Ingekomen vraag van de PvdA, de heer De Kruif

VRAAG
"*Tijdens de bespreking van de TSK in RGW van 18-01-2016 gaf de gedeputeerde aan dat hij een eventueel voorstel vanuit PS om Afas in Leusden tegemoet te treden, geen steun zou geven.*
Desgevraagd gaf hij aan daar niet zozeer politiek-bestuurlijke overwegingen voor te hebben, maar vooral juridische. De juridische houdbaarheid van het ingezette kantorenbeleid zou daardoor bij eventuele procedures in een latere fase kunnen worden aangetast. Ook al was precedentwerking in dit geval niet aan de orde.
Ik zou graag die opmerking nog wat uitvoeriger onderbouwd willen zien."

ANTWOORD
Het is goed om te realiseren dat het vaststellen van de TSK en de daarin aangekondigde volledige reductie van de in Leusden aanwezige plancapaciteit die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maakt, het tijdig verlenen van een omgevingsvergunning voor het AFAS Experience Center niet in de weg staat. Indien de gemeente Leusden vóór de tervisielegging van het ontwerpinpassingsplan een omgevingsvergunning voor het AFAS Experience Center verleent, is planreductie in het eind 2017 vast te stellen inpassingsplan niet aan de orde. Tot die tijd worden belanghebbenden namelijk in de gelegenheid gesteld eventuele schade die voortvloeit uit het schadeveroorzakende besluit (het inpassingsplan) hun schade te verminderen of te beperken. Een uitzonderingspositie voor de ontwikkeling van het AFAS Experience in de TSK is niet alleen ongewenst, maar ook niet nodig. Ook niet als er sprake is van beroep tegen het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet binnen twaalf weken na het aflopen van de termijn van tervisielegging worden vastgesteld (art. 3.8, lid 1 onder e), dus in totaal achttien weken na 5 januari 2016: 10 mei 2016. Na bekendmaking treedt het bestemmingsplan in werking. Gedurende zes weken na de dag van bekendmaking kan tegen het bestemmingsplan beroep worden ingesteld bij de ABRvS. Zolang tijdens de beroepstermijn geen verzoek tot schorsing wordt ingediend, kan het gemeentebestuur een omgevingsvergunning op basis van het inwerkinggetreden bestemmingsplan verlenen. Het indienen van een dergelijk verzoek tijdens de beroepstermijn leidt tot schorsing van rechtswege; na afloop van deze beroepstermijn kan om opheffing van de schorsing worden verzocht. Ook na afloop van de beroepstermijn kan een belanghebbende bij de Vz. van de ABRvS om schorsing verzoeken. Het indienen van dat verzoek leidt echter niet tot schorsing van rechtswege zodat de schorsing alleen ontstaat door een uitspraak van de Vz. Ingeval van schorsing moet een aanvraag omgevingsvergunning worden aangehouden tot uitspraak wordt gedaan. De Afdeling moet binnen twaalf maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doen. Deze termijn wordt in de praktijk ook gehaald. Al met al kan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan plaatsvinden ruim vóór het ontwerpinpassingsplan medio 2017 ter inzage wordt gelegd.

Met het provinciale kantorenbeleid wordt het optimaal gebruik van bestaande kantoorgebouwen en de ruimte waarin deze gebouwen staan beoogd. Door plancapaciteit te reduceren worden investeringen in de vernieuwing van bestaande kantoorgebouwen (renovatie/ sloop nieuwbouw) bevorderd. Op basis Kantorenmarktonderzoek 2015, dat constateert dat er tot en met 2027 geen vraag naar toe te voegen kantoorruimte is in Leusden, mag verwacht worden dat de leegstand van kantoren in Leusden structureel zal toenemen, als gevolg van het achterlaten van het huidige pand door AFAS. Door het AFAS Experience Center in de TSK op voorhand uit te zonderen van planreductie, juist op een locatie waar geen behoefte aan toe te voegen kantoorruimte is, wordt de legitimiteit van de planreductie op andere locaties in de provincie ernstig ondergraven. In het geval dat deze

uitzondering in de TSK wel wordt gemaakt is te verwachten dat in eventuele beroepszaken tegen het inpassingsplan met betrekking tot de planreductie op andere locaties, zal worden gewezen op inconsequent handelen door de provincie. Verwacht wordt dat dit een verhoogd risico met zich meebrengt, wat betreft de houdbaarheid van het inpassingsplan, hetgeen in strijd wordt geacht met het besluit tot de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand. Het feit dat bij de provincie op dit moment geen met het AFAS Experience Center vergelijkbare gevallen bekend zijn, doet hier niets aan af.

6. Facts en figures AFAS

In de commissievergadering RGW is gevraagd om de bij de provincie bekende feiten m.b.t. het AFAS Experience Center op een rij te zetten. Onderstaande informatie is verkregen uit openbare gegevens, kadastrale informatie, het bezoek van uw commissie op 13 januari jongstleden en uit monde van de inspreker Arnold Mars (CFO, AFAS).

Huidig gebouw

AFAS is thans gevestigd in een kantoorgebouw aan de Philipsstraat 9 in Leusden. Dit gebouw heeft een gebruiksoppervlakte van 7.658 m^2 en is gebouwd in 2006 (Basisregistratie Gebouwen BAG). De kadastraal geregistreerde eigenaar sinds 2006 is Stichting Beheer Saffierveste. Volgens AFAS heeft zij het gebouw als eigenaar-gebruiker ontwikkeld, maar heeft zij deze later via een sale-leaseback constructie verkocht aan een nieuwe eigenaar. AFAS heeft de huur per 2021 bij de huidige eigenaar opgezegd, in verband met de beoogde verhuizing naar het nieuw te realiseren hoofdkantoor.

1. **Huidig gebouw van AFAS aan de Philipsstraat 9 te Leusden waarvan de huur per 2021 is opgezegd (bron: Cyclomedia Globespotter)**

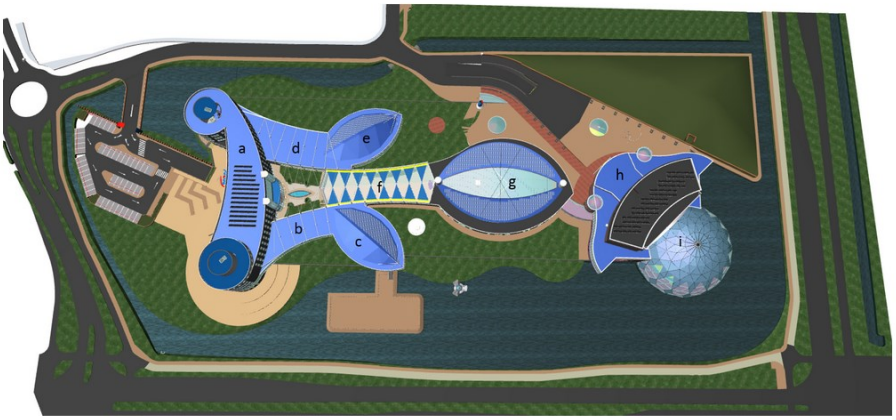
Sloop Bankgirocentrale

In 2010 heeft AFAS het gebouw en de gronden van de voormalige Bankgirocentrale van de toenmalige eigenaar Equens aangekocht, met het oog op het realiseren van een nieuw hoofdkantoor op deze plek. AFAS heeft vervolgens het gebouw van de Bankgirocentrale met het oog op het verlagen van de exploitatielasten in 2012 tot maaiveldhoogte, met uitzondering van de fundamenten, laten slopen.

2 locatie van de voormalige Bankgirocentrale (bron: Cyclomedia Globespotter)

Nieuwbouwplannen AFAS Experience Center

AFAS heeft haar plannen voor dit nieuwe hoofdkantoor bekend gemaakt aan de gemeente Leusden. Een impressie is hieronder weergegeven.

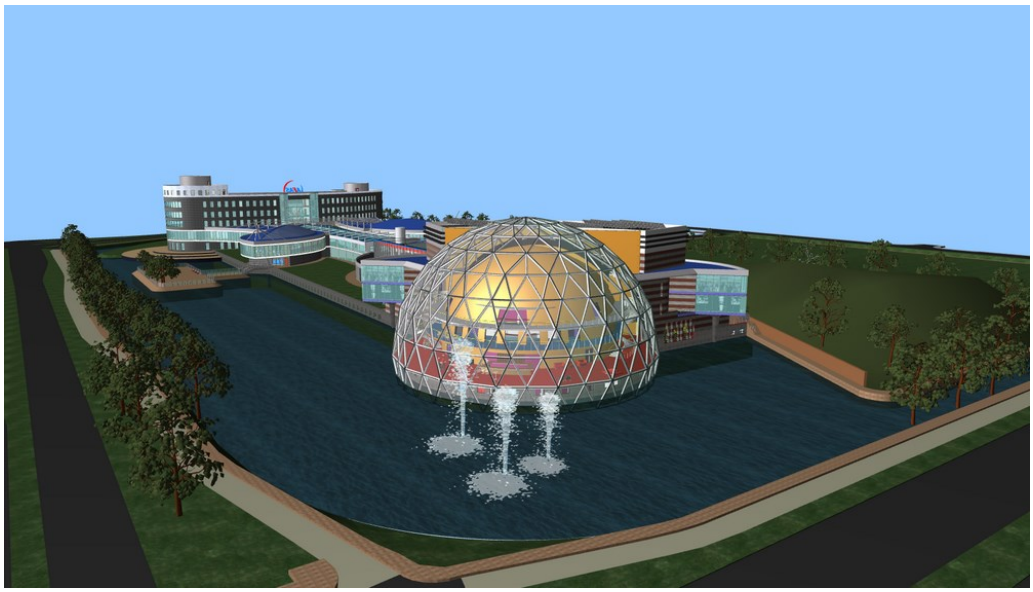


Het totale AFAS Experience Center bestaat uit de volgende gebouwen die alle geïntegreerd bereikbaar zijn:

a. Hoofdgebouw
Tussengebouwen:
b. Rechtertak voor Demonstratie doeleinden
c. Rechterblad gebouw voor Sport doeleinden
d. Linkertak voor Opleidingen
e. Linkerblad gebouw voor Studio's
f. Atrium inclusief binnentuin

g. Restaurant

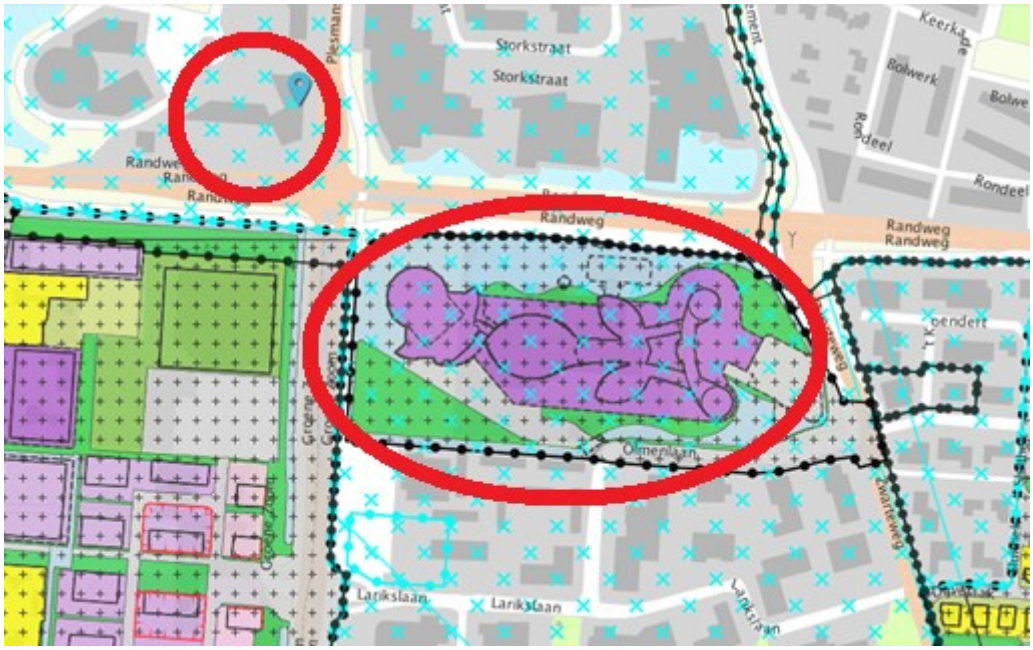
Theater:
h. entree Theater en Auditoria
i. Theater



3 Nieuwbouwplannen van AFAS (bron: http://olmenlaan.afas.nl)

Planologische situatie

De gemeente Leusden wil het AFAS Experience Center planologisch mogelijk maken. De huidige beheersverordening uit 1997 staat het realiseren van zelfstandige kantoorruimte toe binnen de bestemming 'bedrijf'. De maximale planologische invulling van de aanwezige plancapaciteit ter plaatse is berekend op 44.015 m^2 bvo. De overige functies zijn volgens de beheersverordening niet toegestaan. Derhalve is door de gemeente Leusden een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan 'AFAS Experience Center' is d.d. 5 januari 2016 tervisie gelegd. Deze termijn sluit op 16 februari 2016.



4 Ontwerpbestemmingsplan AFAS Expercience Center en huidig kantoorgebouw (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Volgens art. 3.1 van de regels in het ontwerpbestemmingsplan zijn de gebouwen bestemd voor:

a. een softwarebedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - softwarebedrijf', met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 12.800 m², waarbij in ieder geval de volgende gebruiksvormen ten behoeve van dit bedrijf zijn toegestaan:
    1. sportvoorzieningen;
    2. voorzieningen ten behoeve van educatie;
    3. studio's;
    4. kantoren, met een maximale vloeroppervlakte van 5.700 m². Deze kantoorruimten mogen tevens zelfstandig gebruikt worden;
b. ter plaatse van de aanduiding 'theater', uitsluitend cultuur en ontspanning, waaronder wordt begrepen:
    1. vergader- en congresfaciliteiten ten behoeve van de onder sub a en b genoemde functies;
    2. een (muziek)theater met een maximum van 850 zitplaatsen;
c. ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - restaurant', uitsluitend een niet- zelfstandig restaurant ten behoeve van de onder sub a tot en met c genoemde functies;
e. ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen en fietsenstallingen;

met de daarbijbehorende:

f. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
g. in- en uitritten;
h. verkeers- en parkeervoorzieningen, waaronder (onbebouwde) parkeervoorzieningen, inritten voor parkeergarages e.d.;
i. watergangen en waterpartijen;
j. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Uit de regels van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het beoogde kantoorgebouw een omvang van maximaal 5.700 m^2 heeft en als zelfstandige kantoorruimte gebruikt mag worden. Tevens bevatten de regels (art. 3.5.1. en 3.5.2) de mogelijkheid de aanduidingen ‘theater’ en ‘specifieke vorm van bedrijf – restaurant’ te verwijderen ten behoeve van de onder art. 3.1 genoemde functies (zie hierboven). Hiermee kan onder andere de bestemming kantoor, indien een actuele regionale behoefte wordt aangetoond, verder worden vergroot dan de onder art. 3.1, lid 1 onder 4. aangegeven oppervlakte van 5.700 m^2. Aan beide aanduidingen is geen maximaal oppervlakte in m^2 toegekend; de maximale oppervlakte van deze functies wordt bepaald door de maatvoering ter plaatse van

deze functieaanduidingen. In de planregels is toepassing van de ‘kruimelgevallenregeling’ (art. 3.6a Wro) niet uitgesloten, waardoor de gehele bestemming ‘bedrijf’ kan worden gewijzigd naar iedere andere functie (dus ook kantoren), voor zover er geen sprake is van grotere ruimtelijke uitstralingseffecten heeft ten opzichte van de huidige functie.

Het Statenvoorstel TSK voorziet in een reductie van plancapaciteit die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maakt. Deze reductie is bepaald op basis van de behoefte aan toe te voegen katnoorruimte tot en met 2027. Uit het Kantorenmarktonderzoek 2015 blijkt dat in Leusden op de locaties met plancapaciteit geen behoefte is aan toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 bovenop de reeds bestaande hoeveelheid (deels leegstaande) kantoren. Daarom is ten aanzien van de locatie Princenhof, waar het beoogde AFAS Experience Center wordt voorzien, in het Statenvoorstel TSK volledige planreductie aangekondigd.

Aankondiging planreductie Leusden

De gemeente Leusden is al geruime tijd op de hoogte dat zij op de locatie Princenhof, de beoogde locatie van het nieuwe AFAS Experience Center, te maken zou krijgen met planreductie. De gemeente Leusden is hier medio 2014 over geïnformeerd tijdens ambtelijke en bestuurlijke overleggen.

8. Nazending originele zienswijzen

In de aan u voorgestelde Nota van Beantwoording zijn de verschillende onderdelen van alle ingediende zienswijzen rubrieksgewijs samengevat en beantwoord. Voor de volledigheid zijn ook de originele zienswijzen aan u ter beschikking gesteld in de vorm van één samengevoegd document. Gebleken is dat de versie van het document die op het Stateninformatiesysteem stond, niet álle zienswijzen bevatte. Inmiddels heeft u een nieuw document toegezonden gekregen en is het document op het Stateninformatiesysteem vervangen.