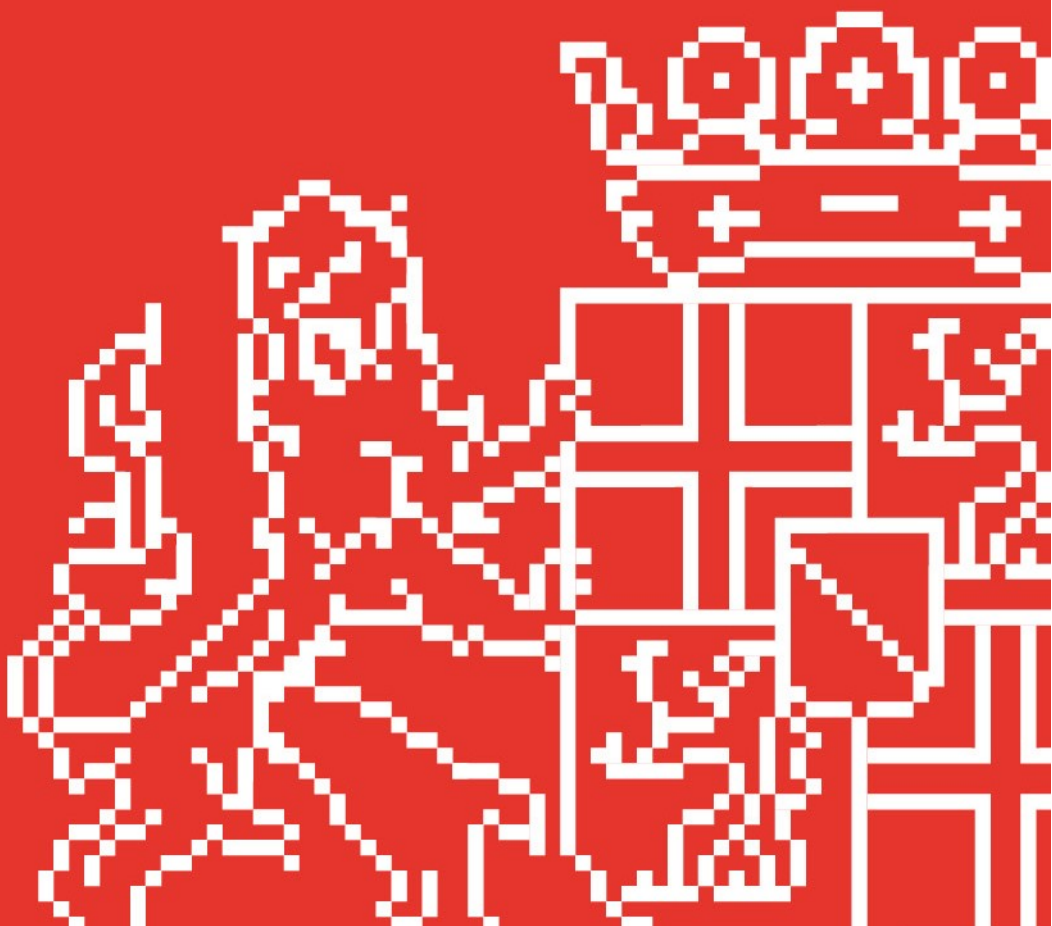




**NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN INCLUSIEF STAAT VAN WIJZIGINGEN
INPASSINGSPLAN KANTOREN**

Behorend bij het besluit tot vaststelling van het inpassingsplan 'Inpassingsplan Kantoren' door Provinciale Staten van Utrecht

Vastgesteld 10 december 2018
Status Statenvoorstel
Referentienummer 81DEDD03



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Terinzagelegging ontwerpinstallatieplan	1
1.2.	Leeswijzer	1
1.2.1.	Gebruikte afkortingen	1
1.3.	Anonimisering	2
1.4.	Tijdige indiening zienswijzen	2
1.5.	Wijzigingen.....	2
1.6.	Overzicht ontvangen zienswijzen	2
2.	Zienswijzen inclusief beantwoording	4
3.	Staat van wijzigingen.....	42

1. Inleiding

De onderhavige 'Nota van beantwoording zienswijzen inclusief staat van wijzigingen 'Inpassingsplan Kantoren' (NZ) maakt onderdeel uit van het statenvoorstel d.d. 6 november 2018 tot de vaststelling van het ontwerp inpassingsplan.

1.1. Terinzagelegging ontwerp inpassingsplan

Vanaf 9 augustus 2018 tot 20 september 2018 heeft het ontwerp 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, Stichtse Vecht, Utrecht, Veenendaal, Woerden en Zeist en het Huis voor de Provincie. Tevens is het plan vanaf 9 augustus raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl onder het kenmerk NL.IMRO.9926.IP1606Kantoren-OW01.

Van de terinzagelegging is op 8 augustus 2018 een kennisgeving gepubliceerd in de Staatscourant (stcrt-2018-44990) en het Provinciaal Blad (prb-2018-5864). Op 8 augustus is deze kennisgeving eveneens 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.

1.2. Leeswijzer

In deze nota zijn in hoofdstuk 2 de zienswijzen samengevat en voorzien van een inhoudelijke beantwoording. In hoofdstuk 3 is een staat van wijzigingen opgenomen. Dit zijn wijzigingen die voortvloeien uit een zienswijze (paragraaf 3.1), dan wel een ambtshalve wijziging betreft. In hoofdstuk 3 worden alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerp inpassingsplan weergegeven.

1.2.1. Gebruikte afkortingen

ABRVs:	Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State
BenW:	Burgemeester en Wethouders
Bpa:	Bestemmingsplananalyse, bijlage 3 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)
Gemw.:	Gemeentewet
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:	Vraagrapport Provincie Utrecht t/m 2027: Kantoorroimte, Stec Groep, december 2015 en Behoeftes aan kantoorroimte 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
NZ:	Nota van beantwoording zienswijzen inclusief staat van wijzigingen Inpassingsplan Kantoren
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

RESU:	Ruimtelijk Economische Strategie Utrecht+
TBR	Tijdschrift voor Bouwrecht
TSK:	Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027
Wro:	Wet ruimtelijke ordening

1.3. 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.

1.4. Tijdige indiening zienswijzen

Ingevolge artikel 3.16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) dienen zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken te zijn ingediend. De termijn liep van donderdag 9 augustus 2018 tot en met woensdag 19 september 2018.

Een zienswijze wordt inhoudelijk behandeld wanneer deze tijdig is ingediend. Wanneer dat niet het geval is zonder dat er sprake is van bijzondere omstandigheden, wordt de zienswijze buiten beschouwing gelaten. Behoudens de zienswijze van indiener 16 zijn alle zienswijzen tijdig ingediend.

1.5. Wijzigingen

In hoofdstuk 3 worden alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerp inpassingsplan weergegeven, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen (paragraaf 3.1) en ambtshalve wijzigingen (paragraaf 3.2).

1.6. Overzicht ontvangen zienswijzen

Van 16 partijen is een zienswijze ontvangen. Deze zijn in volgorde van binnenkomst opgenomen.

1. Indiener 1: SOURCE advocaten, namens Van Wijnen Ontwikkelingsgronden Oost B.V. en Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V., zienswijze d.d. 7 september 2018, ingekomen per email d.d. 7 september 2018 en per post d.d. 10 september 2018
2. Indiener 2: college van burgemeester en wethouders van Gemeente Woerden, zienswijze d.d. 14 september 2018, ingekomen per post d.d. 17 september 2018
3. Indiener 3: Hekkelman Advocaten, namens het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van gemeente Veenendaal, pro forma zienswijze d.d. 18 september 2018, ingekomen per email en fax d.d. 18 september 2018 en per post d.d. 19 september 2018. Nadere aanvulling per fax ontvangen d.d. 1 oktober 2018 binnen de gestelde termijn van twee weken
4. Indiener 4: Vereniging Industriële Belangengemeenschap De Ronde Venen, zienswijze d.d. 17 september 2018, ingekomen per email d.d. 18 september 2018
5. Indiener 5: college van burgemeester en wethouders van Gemeente De Ronde Venen, zienswijze d.d. 18 september 2018, ingekomen per email d.d. 18 september 2018 en per post d.d. 19 september 2018
6. Indiener 6: Bedrijvenkring Ondernemend Veenendaal, pro forma zienswijze d.d. 19 september 2018, ingekomen per email en post d.d. 19 september 2018. Nadere aanvulling per email ontvangen d.d. 2 oktober binnen de gestelde termijn van twee weken
7. Indiener 7: Alcar Benelux b.v., zienswijze d.d. 19 september 2018, ingekomen per email d.d. 19 september 2018
8. Indiener 8: H.W. van der Laan b.v., namens VOBI b.v., zienswijze d.d. 19 september 2018, ingekomen per email d.d. 19 september 2018 en post d.d. 20 september 2018
9. Indiener 9: Fermm advocaten, namens Ovast Rijnvliet b.v., pro forma zienswijze d.d. 18 september 2018, ingekomen per email d.d. 19 september 2018 en per post d.d. 20 september 2019. Nadere aanvulling ontvangen is niet ontvangen
10. Indiener 10: college van burgemeester en wethouders van Gemeente Leusden, zienswijze d.d. 14 september 2018, ingekomen per post en email d.d. 19 september 2018
11. Indiener 11: Autobedrijf Peek, zienswijze d.d. 19 september 2018, ingekomen per email d.d. 19 september 2018
12. Indiener 12: college van burgemeester en wethouders van Gemeente Amersfoort, zienswijze d.d. 18 september 2018, ingekomen per email d.d. 19 september 2018
13. Indiener 13: college van burgemeester en wethouders van Gemeente Bunschoten, zienswijze d.d. 18 september 2018, ingekomen per email d.d. 19 september 2018
14. Indiener 14: college van burgemeester en wethouders van Gemeente Stichtse Vecht, zienswijze d.d. 17 september 2018, ingekomen per post d.d. 20 september 2018
15. Indiener 15: college van burgemeester en wethouders van Gemeente Zeist, zienswijze d.d. 19 september 2018, ingekomen per post d.d. 20 september 2018

Nota van beantwoording zienswijzen inclusief staat van wijzigingen Inpassingsplan Kantoren

16. Indiener 16: Hekkelman Advocaten, namens het (dagelijks en algemeen) bestuur van de Regio Foodvalley en Regio Foodvalley, (aanvullende) zienswijze d.d. 2 oktober 2018, ingekomen per email en fax d.d. 2 oktober 2018. De pro forma zienswijze, afkomstig van het regiobestuur Regio Food Valley is op 3 oktober per email ontvangen.

2. Zienswijzen inclusief beantwoording

Nr. 1	Samenvatting Zienswijze	Beantwoording
2.1.1	Verwezen wordt naar de inspraakreactie van indiener d.d. 11 oktober 2016. De hierin aangevoerde argumenten worden gehandhaafd.	Verwezen wordt naar de beantwoording in de NIV, nr. 2.07.
2.1.2	<p>Indiener is in bezit van een omgevingsvergunning, kenmerk WABO-2017-166, verleend op 17 oktober 2017, voor de bouw van 5 kantoorpanden op Plantageweg 2, 4, 5, 7 en 9 te Leusden. De vergunning is verleend voor de percelen die in de bij de vergunningaanvraag toegevoegde situatietekening zijn genummerd als K3, K4, K7, K8 en K9. (K5 en K6 zijn eerder vergund en buiten het PIP gelaten).</p> <p>Aan twee van deze percelen is de bestemming 'overige zone – Leusden Plantageweg 2, 4, 5, 7 en 9' toegekend, maar aan drie percelen (K3, K8 en K9) is in het PIP de bestemming 'Groen' toegekend.</p> <p>De bestemming 'Groen', die aan drie percelen is toegekend, kan geen stand houden en dient te vervallen of op zijn minst dient de bestemming 'overige zone – Leusden Plantageweg 2, 4, 5, 7 en 9' te worden toegekend.</p>	<p>Met het oog op deze omgevingsvergunning zijn de gronden waarop deze vergunning van toepassing is voorzien van een aanduiding 'overige zone – Leusden Plantageweg 2, 4, 5, 7 en 9'.</p> <p>Naar aanleiding van deze zienswijze is ambtelijk verzocht de bij de vergunning behorende bijlagen toe te zenden. Aangezien deze informatie bij de voorbereiding van het ontwerp PIP niet voorhanden was, is gebruik gemaakt van de kadastrale basisregistratie waarin de betreffende panden, naar nu blijkt, niet conform de vergunning waren ingetekend.</p> <p>Gebleken is dat er sprake is van een omissie. Uit de aangeleverde bescheiden en ingediende zienswijzen blijkt dat de gronden van indiener (K3, K8 en K9) in het ontwerp PIP ten onrechte de bestemming 'Groen' hebben gekregen.</p> <p>In samenhang met de zienswijze van indiener 10 leidt deze zienswijze tot de navolgende wijzigingen van het PIP:</p> <p><u>Verbeelding:</u> de drie percelen aan de Plantageweg met de bestemmingen 'Groen' en 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' krijgen in het PIP de aanduiding "overige zone – Leusden Plantageweg 2, 4, 5, 7 en 9".</p> <p><u>Regels:</u> Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, bestaande uit de artikelen 3 'Groen' en 4 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting', vervalt. Ten aanzien van de andere hoofdstukken en artikelen vindt omnummering plaats.</p> <p>De toelichting wordt op deze wijziging aangepast. Het PIP wordt aangepast.</p>
2.1.3	<p>De bestemming 'overige zone – Leusden Plantageweg 2, 4, 5, 7 en 9' is erg beperkend en kan er voor zorgen dat de realisatie en het gebruik van de vergunde kantoren niet uitvoerbaar is. Zo komt het regelmatig voor dat voorafgaand of tijdens de bouw geconstateerd wordt dat in verband met de realisatie wijzigingen ten opzichte van de verleende vergunning noodzakelijk zijn. Normaliter is dat bij (ondergeschikte) wijzigingen geen probleem. Hier doet zich echter de vraag voor of het PIP dat niet belet.</p> <p>Ook is het de vraag of het omliggende terrein, waar bijvoorbeeld moet worden voorzien in parkeergelegenheid, nog wel ten behoeve van 'kantoor' mag worden gebruikt. Het PIP zorgt er immers voor dat de bestemming 'kantoor' vervalt.</p> <p>Verzocht wordt dan ook om een ruimere bestemming toe te kennen om deze uitvoerings- en gebruiksproblemen te voorkomen.</p>	<p>Met de wijziging genoemd onder 2.1.2 blijft de bestemming 'Kantoor' op de betreffende percelen vigeren. De aanduiding 'overige zone – Leusden Plantageweg 2, 4, 5, 7 en 9' beperkt enkel de bouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren. Dit maakt dat de in het bestemmingsplan 't Spieghel 2010 mogelijk gemaakte activiteiten op deze percelen mogelijk blijven. Het gaat hier concreet om verkeers- en verblijfsvoorzieningen (art. 10.1 sub b) en bij een en ander behorende groenvoorzieningen en andere voorzieningen, zoals parkeer- en nutsvoorzieningen (art. 10.1 sub c).</p> <p>Verder staat het PIP (inclusief de wijziging genoemd onder 2.1.2) niet in de weg aan de realisatie en het gebruik maken van de kantoorlocatie conform de vergunning uit 2017.</p> <p>Met het PIP wordt niet beoogd om alle ondergeschikte wijzigingen van een verleende omgevingsvergunning onmogelijk te maken. Om die reden worden de regels met betrekking tot reeds vergunde zelfstandige kantoren aangepast.</p>

2.1.4	Per kavel is maximaal slechts circa 900 m ² kantoorruimte mogelijk. Daarmee is volstrekt geen sprake van een 'substantiële nog niet gerealiseerde plancapaciteit' waarvoor het PIP blijkens de toelichting bij het ontwerp 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 de provincie.	<p>Zoals bij de beantwoording onder 2.07 in de NIV is aangegeven, wordt met het PIP een integrale (gelijkwaardige en gelijktijdige) reductie beoogd. Gelet op de uit het Kantorenmarktonderzoek 2015 en de Monitor 2018 gebleken behoefte is de planologische overcapaciteit op deze locatie aanzienlijk.</p> <p>Binnen de locatie Leusden Buitenplaats/De Plantage was ten tijde van de terinzagelijking van het ontwerp PIP sprake van 7.552 m² bvo plancapaciteit op basis waarvan realisatie van zelfstandige kantoren mogelijk is, terwijl uit het Kantorenmarktonderzoek 2015 en de Monitor 2018 blijkt dat er geen sprake is van behoefte in de periode tot en met 2027.</p>
2.1.5	Er is geen aanleiding om De Plantage in het ontwerp PIP op te nemen vanwege de twee kavels waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt. Ook hier gaat het 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, zoals ook in de NIV is erkend. Niettemin zijn ook deze kavels opgenomen in het ontwerp PIP omdat, zo luidt de redenering in de NIV, de bestemmingsregeling kantoorvestiging mogelijk maakt en deze overcapaciteit moet worden gereduceerd. Deze redenering gaat er echter aan voorbij dat alleen van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt als de behoefte aan zelfstandige kantoorruimte is aangetoond. Deze wijzigingsbevoegdheid kan derhalve niet leiden tot overcapaciteit en leegstand.	<p>Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 't Spieghel 2010 werd de wijzigingsbevoegdheid uitvoerbaar geacht. Dat de uitvoerbaarheid door indiener wordt betwijfeld, maakt deze uitkomst niet anders. Indien immers (toch) gebruik zou worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid, zal er overcapaciteit benut worden.</p> <p>Het standpunt dat benutting van de wijzigingsbevoegdheid niet kan leiden tot het ontstaan van overcapaciteit en leegstand, wordt niet gedeeld. Van belang hierbij is dat er geen voorwaarden aan deze bevoegdheid in het bestemmingsplan zijn verbonden die betrekking hebben op het aantonen van behoefte aan zelfstandige kantoren.</p>
2.1.6	De kantorenmarkt trekt landelijk fors aan terwijl het aanbod achterblijft. Dit blijkt o.a. uit de rapporten van de NVM uit 2017 "De nieuwbouwmaktoverzicht voor kantoren" en van Dynamis "Sprekende cijfers, Kantorenmarkten medio 2018". Veel kantoorruimte is door transformatie uit de markt gehaald. Toevoegingen vanuit nieuwbouw blijven achter op de vraag. Nieuwbouw is noodzakelijk om voldoende aanbod te creëren en om de kwaliteit van de kantorenvorraad op peil te houden. Ook is het vanuit economisch perspectief van belang dat er genoeg ruimte wordt geboden aan de groeiende bedrijvigheid. Omdat nieuwbouw achterblijft terwijl tevens kantoorruimte door transformatie uit de markt is gehaald ontstaat vooral in de grote steden een schaarste aan kwalitatieve kantoorruimte. Daardoor ontstaat weer een aantrekkelijke markt voor locaties als Leusden. Dit geldt temeer omdat vooral behoefte bestaat aan kleinschalige kantoorruimte waarin De Plantage voorziet. In het onderzoek dat de basis vormt voor dit ontwerp PIP is deze ontwikkeling niet voorzien en is hiermee geen rekening gehouden. Er is ook om deze reden geen aanleiding om De Plantage in het PIP op te nemen.	<p>Bij de besluitvorming over het PIP wordt uitgegaan van actuele gegevens. Om die reden is het Kantorenmarktonderzoek 2015, dat de basis vormt voor de TSK en het daaropvolgende ontwerp PIP, gemonitord. Verwezen wordt naar de Monitor 2018, bijlage 7 van het PIP en paragraaf 2.2.3 van de plantoelichting.</p> <p>In het Kantorenmarktonderzoek 2015 en de Monitor 2018 is ook betrokken de vraag naar kleinschalige kantoorruimte. Uit deze onderzoeken en deze zienswijze blijkt niet dat er sprake zou zijn van een relatief grotere behoefte aan kleinschalige kantoorruimte.</p>
2.1.7	De plannen om de kantoorruimte op De Plantage weg te bestemmen, waarmee voor een groot gedeelte van de locatie geen bouw mogelijkheden meer gelden, hebben wel een aanzienlijke negatieve impact op de aantrekkelijkheid van de locatie. Dit blijkt ook uit de inhoud van de zienswijze van een van de eigenaren van een kantoorlocatie op De Plantage. Deze plannen van de provincie hingen en hangen als een zwaard van Damocles boven de markt voor De Plantage en schrikken gegadigden voor de locatie af. Hiermee zorgt de provincie voor een selffulfilling prophecy. De onjuiste veronderstelling dat er geen sprake is van behoefte aan de kantoorruimte op De Plantage kan op deze manier	<p>Aan het PIP ligt een gedegen en actueel onderzoek in de vorm van het Kantorenmarktonderzoek 2015 en de Monitor 2018 ten grondslag waaruit blijkt dat er geen behoefte is aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen zelfstandige kantoren op de locatie Buitenplaats - De Plantage.</p> <p>De provincie heeft in het kader van de PAK, de TSK, de CPRV en het PIP, consequent gecommuniceerd en gehandeld met betrekking tot de voorgenomen planreductie.</p>

	bewaarheid worden, hetgeen volstrekt niet de bedoeling kan zijn.	
	Verzocht wordt om De Plantage buiten het PIP te laten. Subsidiair wordt verzocht om de bestemming 'overige zone - Leusden Plantageweg 2, 4, 5, 7 en 9' toe te kennen aan alle percelen waarvoor de omgevingsvergunning is verleend en deze bestemming te verruimen.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.1.1 t/m 2.1.7 van deze NZ.
<p>Conclusie: deels gegrond en deels ongegrond De wijzigingen zijn genoemd in hoofdstuk 3 onder 3.4 en 3.6 van deze NZ.</p>		
Nr. 2	Samenvatting Zienswijze	Beantwoording
2.2.1	De gemeente Woerden heeft in 2016 haar reactie gegeven op het voorontwerp PIP en bij de hoorzitting daarover ingesproken.	In de NIV is de vooroverlegreactie onder 1.09 samengevat en beantwoord. Tevens is het verslag van de hoorzitting daarin als bijlage opgenomen.
2.2.2	Het ontwerp PIP regelt voor de gemeente Woerden dat voor de locatie Snellerpoort maximaal 8.000 m2 bvo aan de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk is. Het voorontwerp PIP ging uit van maximaal 3.000 m2 bvo. De huidige plancapaciteit bedraagt 72.000 m2 bvo aan kantoren.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2.2.3	Vanuit economisch perspectief is het begrijpelijk dat de provincie inzet op een verlaging van de hoeveelheid geplande m2 kantoorruimte. Een (groot) overschot leidt immers automatisch tot waardevermindering, met alle economische gevolgen van dien. De gemeente Woerden werkt dan ook graag met de provincie samen aan de doelstelling 'vermindering van de kantorenleegstand en het realiseren van een vitale kantorenmarkt'.	De samenwerking met Woerden in het kader van de aanpak van kantorenleegstand wordt gewaardeerd. Planreductie wordt juist vanuit ruimtelijk perspectief noodzakelijk wordt geacht. Naast een balanssituatie is het beoogde effect benutting van bestaande panden, een vergroting van de kwalitatieve gebruiksmogelijkheden van leegstaande panden en, als gevolg daarvan, een verbetering van de omgevingskwaliteit.
2.2.4	Al sinds 2014 is de gemeente Woerden daarom een ander, terughoudend beleid gaan voeren met betrekking tot nieuwbouw van kantoren. Zo is in het verleden (2001-2010) met betrekking tot Snellerpoort de plancapaciteit al van 200.000 m2 bvo teruggebracht naar de plancapaciteit van 72.000 m2 bvo. De bestaande voorraad wordt verminderd door middel van inbreiding en transformatie naar woningbouw op bestaande kantoorterreinen. Enkel op het bestaande kantoorterrein Middelland Noord gaat dit al om circa 100.000 m2 bvo. De provinciale doelen komen dus grotendeels overeen met het actuele bestaande (economisch) beleid van de gemeente Woerden. Doorvoer van het PIP zal echter een te grote aanslag plegen bovenop de reeds ingezette koers, hetgeen grote economische risico's met zich meebrengt. In de reactie op het voorontwerp PIP en bij de hoorzitting van 14 december 2016 is dit standpunt onder de aandacht van de provincie gebracht.	In de NIV is de vooroverlegreactie onder 1.09 samengevat en beantwoord. Tevens is het verslag van de hoorzitting daarin als bijlage opgenomen. Onttrekkingen zijn meegenomen in de Monitor 2018. Gelet op de gebleken behoefte uit deze monitor aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte van 8.000 m2 bvo wordt het geschetste economisch risico als gevolg van het PIP niet gedeeld. Het in stand laten van overcapaciteit leidt tot ongewenste leegstand. Dit heeft ruimtelijk negatieve gevolgen.
2.2.5	Een van de belangrijkste argumenten is dat de provincie een te conservatieve schatting maakt van de vraag naar kantoorruimte. De provincie gaat er op basis van het rapport van onderzoeksbureau Stec vanuit dat deze vraag slechts 8000 m2 bvo bedraagt voor de periode tot 2027. Op basis van onderzoek van onderzoeksbureau Jones, Lang en LaSalle (hierna: JLL), dat de gemeente in oktober 2017 heeft laten uitvoeren naar aanleiding van het provinciale verzoek tijdens de hoorzitting om een onderbouwing van de vraagstelling van de behoefte aan kantoren, blijkt echter dat de totale nieuwbouwbehoefte aan zelfstandige kantoren enkel op Snellerpoort tot 2030 31.000 m2 bvo bedraagt. Circa de helft van deze vraag komt voort uit onttrekkingen op andere plekken in de gemeente die niet op Middelland	Van het door JLL uitgevoerde onderzoek "Analyse kantorenmarkt Woerden Snellerpoort – Toekomstvisie op ontwikkeling kantoren Snellerpoort" d.d. 9 oktober 2017 is met belangstelling kennis genomen. In het Kantorenmarktonderzoek 2015 is een behoefte geraamd van 3.000 m2 bvo. Uit de Monitor 2018 blijkt dat dit 8.000 m2 bvo is. Relevant is daarbij dat in deze ramingen wordt uitgegaan van het maximale scenario. Tijdens de hoorzitting d.d. 14 december 2016 is aan de gemeente gevraagd waarom de raming uit het Kantorenmarktonderzoek 2015 onjuist zou zijn. In de zienswijze en het rapport van JLL wordt de door STEC gehanteerde methodiek niet bestreden.

	<p>of elders gerealiseerd kunnen worden, maar de andere helft bestaat uit vraag naar extra kwalitatief hoogwaardige m2 bvo nieuwbouw. Een kopie van het rapport is als bijlage bij deze zienswijze gevoegd.</p>	<p>De methodiek die JLL hanteert om te komen tot de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte op de locatie Snellerpoort is niet vergelijkbaar met de methodiek van de provinciale behoefteeraming.</p> <p>Een van de belangrijkste verschillen zit in de confrontatie van vraag en aanbod. JLL confronteert de vraag met aanbod van vergelijkbare kwaliteit en kantoorruimte die kan worden opgewaardeerd naar deze hoge kwaliteit. Een deel van het aanbod aan kantoorruimte wordt door JLL helemaal niet meegenomen, omdat zij als incurant wordt aangemerkt. In de provinciale behoefteeraming wordt het aanbod niet gefilterd op de kwaliteit van panden, maar wordt al het aanbod van panden binnen een vergelijkbaar locatietype meegerekend. Wanneer een slecht gebouw immers op een goede plek staat, is er met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik geen noodzaak om vanwege de slechte staat van een gebouw elders extra kantoorruimte te realiseren waardoor voorkomen wordt dat onnodig beslag wordt gelegd op schaarse ruimte.</p> <p>Andere belangrijke verschillen zijn onder meer de gehanteerde leegstandpercentages op gemeentelijk niveau en het feit dat JLL de onttrekkingen één op één doorrekent in de vraagraming. In de historische opname, de basis voor de prognose van JLL, zijn transacties als gevolg van verhuizingen door onttrekking van kantoorpanden al meegenomen. De vraagraming van JLL lijkt systematisch niet correct omdat deze is gebaseerd op de opname en vervolgens nogmaals is gecorrigeerd door de vraag mee te rekenen.</p> <p>Dat in het rapport van JLL op basis van andere data(bronnen) en uitgangspunten, andere parameters en een andere systematiek en een langere onderzoeksperiode tot een andere (hogere) behoefte wordt gekomen, is weliswaar niet onbegrijpelijk maar hierin wordt geen aanleiding gevonden om ten behoeve van de locatie Snellerpoort af te wijken van de aan de TSK en het PIP ten grondslag liggende Kantorenmarktonderzoek 2015 en de Monitor 2018.</p> <p>Opgemerkt wordt dat de onderzoekssystematiek van het Kantorenmarktonderzoek 2015 en de Monitor 2018 vergelijkbaar zijn met die van het PBL en CPB (Buitelaar, E., M. van den Berge, F. van Dongen, A. Weterings & R. van Maarseveen (2017), De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB).</p>
2.2.6	<p>Indien de provincie vasthoudt aan de eerdere ramingen van het Stec rapport, die op basis van het actuele onderzoek van de gemeente Woerden aantoonbaar onjuist zijn, heeft dit twee ingrijpende gevolgen.</p> <p>Enerzijds zal de gemeente Woerden niet in staat zijn om aan de marktvrage te voldoen. Dit heeft onder meer gevolgen voor de economische aantrekkelijkheid van de gemeente, de werkgelegenheid, de gemeentelijke financiën, de concurrentiekracht etc..</p> <p>Anderzijds wordt de woningbouwopgave (sterk) vertraagd omdat er voor bestaande bedrijven op herontwikkelingslocaties geen geschikte alternatieve locatie voorhanden is. De uitplaatsing, dan wel</p>	<p>Onder verwijzing naar de reactie onder 2.2.5 van deze NZ, wordt de stellingname dat het Kantorenmarktonderzoek 2015 en de Monitor 2018 onjuist zouden zijn niet gedeeld.</p> <p>De PAK is er wat betreft het sturend spoor op gericht om uitsluitend planologische overcapaciteit te reduceren. Met het oog op de verdere toekomst zal de provincie marktontwikkelingen, en daarmee de ontwikkeling van de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte, nauwlettend volgen.</p> <p>Tevens wordt in het kader van het faciliterend spoor van de PAK ingezet op transformatie van kantoorpanden en gebieden. Transformatie gebeurt in de regel bij kantoorpanden die langdurig leeg staan. Er is in dat</p>

	verhuizing van bedrijven die zijn gehuisvest in te transformeren gebouwen, wordt hierdoor vertraagd.	geval geen sprake van uitplaatsing. Voorts is de beoogde verhuisbeweging van Middelland naar Snellerpoort voor zover het gaat om zelfstandige kantoren nog steeds mogelijk na inwerkingtreding van het PIP, gelet op de resterende plancapaciteit.
2.2.7	Daarnaast strookt het PIP, zoals al eerder aangegeven, niet met het huidig gemeentelijk beleid en evenmin met de provinciale toekomstvisie zoals uiteengezet in de Ruimtelijk Economische Strategie Utrecht+ (hierna: RESU). Op beide vlakken wordt namelijk de voorkeur uitgesproken om te streven naar meer gezonde gemengde stedelijke gebieden met aantrekkelijke interactiemilieus, ruimte voor netwerkvorming, en lokale bedrijvigheid. Dit zal moeten leiden tot economisch gezonde, duurzame en levendige gebiedsprofielen. De voorgenomen ontwikkeling (PIP) leidt er echter toe dat de A-locaties van de gemeente Woerden, te weten de Poort van Woerden Snellerpoort, de stationsomgeving en Middelland Noord, monofunctionele woonwijken worden. De bewoners van deze woonwijken zullen op locaties aan de rand of zelfs buiten de gemeente Woerden moeten gaan werken. Dit leidt tot economisch verminderde vitaliteit, meer vervoersbewegingen en een onbenut potentieel van de stationslocatie als (ov) knooppunt. Daarnaast zal de algehele kwaliteit van het gebied minder worden, omdat er door exploitatietekorten mogelijk minder investeringen in bovenwijkse voorzieningen kunnen worden gedaan. In de bijlage is een kopie gevoegd van een recente brief van het U-10 netwerk waarin is aangestipt dat de ambitie zoals opgenomen in de RESU, niet correspondeert met het stringente PIP.	De opvatting dat er sprake zou zijn van discrepantie wordt niet gedeeld. De RESU betreft een ruimtelijk-economische Strategie voor de lange termijn, terwijl het PIP ziet op het wegnemen van bestaande planologische overcapaciteit. Voor wat betreft Snellerpoort en andere locaties in de gemeente Woerden is het mogelijk en toegestaan een interactiemilieu, waar in de RESU op wordt ingezet, te verwezenlijken, gelet op de in het vigerende bestemmingsplan toegestane functies en de resterende plancapaciteit na inwerkingtreding van het PIP (8.000 m2 bvo). Het PIP laat bestaande gebruiksmogelijkheden van panden ongemoeid. Het in stand laten van overcapaciteit zal leiden tot leegstand en een lagere investeringsbereidheid ten aanzien van bestaande kantoren. Tot slot wordt verwezen naar de reactie van Gedeputeerde Staten in het kader van de vaststelling van de RESU (statenvoorstel 27 september 2018, "Overzicht van ontvangen reacties op de concept Ruimtelijk-economische Strategie").
2.2.8	De gemeente Woerden blijft zich inzetten om de oppervlakte aan nieuwe kantoren te reduceren en om de kantorenmarkt beter in balans te krijgen. De gemeente heeft daarin al grote stappen gezet. Voor de overgebleven vraag naar kantooruimte is behoefte aan een reële oppervlakte voor mogelijke nieuwe kantoren. De door de provincie geraamde 8.000 m2 bvo aan overgebleven plancapaciteit is, ook gezien de opbloei van de economie en de gedragen doelstelling van de RESU, niet voldoende om een voldoende gevarieerd vestigingsklimaat in Woerden te kunnen bewerkstelligen.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.2.6 en 2.2.7 van deze NZ.
2.2.9	Het gemeentelijke onderzoek toont aan dat de totale nieuwbouwbehoefte aan zelfstandige kantoren op de stationslocatie / Snellerpoort tot 2030 31.000 m2 bvo bedraagt. Ook zal de woningbouw aan het spoorzonegebied (Poort van Woerden), een project waarbij gemeente en provincie gezamenlijk optrekken, in kwalitatieve zin negatief worden beïnvloed.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.2.5 tot en met 2.2.7 van deze NZ.
2.2.10	Wij verzoeken u om bij het vaststellen van het PIP rekening te houden met bovenstaande punten en het plan op deze punten aan te passen.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.2.1 t/m 2.2.9 van deze NZ.
Conclusie: ongegrond		
Nr. 3	Samenvatting Zienswijze	Beantwoording
2.3.1	In de pro forma zienswijze geeft de gemeente Veendam aan zich op nader aan te voeren gronden niet te kunnen verenigen met het ontwerp PIP en deze in zijn geheel te bestrijden. Naar het oordeel van de gemeente is het ontwerp PIP (onder andere) in strijd met een goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 van de Wro), is bij de voorbereiding van het ontwerp PIP niet voldaan aan de verplichting om de nodige kennis te	Naar aanleiding van deze pro forma zienswijze is een termijn van 2 weken gesteld waarbinnen de zienswijze nader kan worden aangevuld. Deze aanvulling is binnen deze termijn ontvangen. Hierna wordt de zienswijze, ontvangen d.d. 2 oktober 2018, samengevat en beantwoord.

	<p>vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zijn de belangen van de gemeente Veenendaal onvoldoende betrokken bij de aan het ontwerp PIP ten grondslag liggende belangenafweging (artikel 3:2 en 3:4 van de Awb), ontbeert het ontwerp PIP een dragende motivering (artikel 3:46 van de Awb) en is het ontwerp PIP in strijd met de DRL (Richtlijn 2006/123/EG).</p>	
2.3.2	<p>Het primaat voor de ruimtelijke ordening van het grondgebied van de gemeente ligt bij de gemeenteraad. Dit blijkt o.a. uit het gegeven dat in artikel 3.26, eerste lid, van de Wro is vastgelegd dat alvorens een PIP wordt vastgesteld, de betrokken gemeenteraad dient te zijn gehoord. De provinciale ingreep in de gemeentelijke zelfstandigheid door middel van het ontwerp PIP gaat verder dan nodig is. Hierdoor wordt niet voldaan aan het proportionaliteits-, dan wel het subsidiariteitsvereiste. Dit wordt hierna toegelicht.</p>	<p>Het PIP is niet in strijd met artikel 3.26 Wro.</p> <p>De enige wettelijke voorwaarden voor toepassing van het instrument PIP is dat er sprake moet zijn van een provinciaal belang. Het standpunt van de ABRvS is dat voor het antwoord op de vraag of er sprake is van een provinciaal belang, bepalend is of het belang zich leent voor behartiging op provinciaal niveau vanwege de daaraan klevende bovengemeentelijke aspecten (zie onder meer Vz. ABRvS 14 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3996, ABRvS 13 februari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ1278 en ABRvS 7 maart 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV8038). In de toelichting van het PIP is gemotiveerd welk provinciaal belang gemoeid is met de reductie van planologische overcapaciteit van zelfstandige kantoren. Niet valt in te zien waarom de inzet van een PIP voor de uitvoering van de PAK niet aanvaardbaar zou zijn. De opvatting dat dit zou leiden tot een inbreuk op de gemeentelijke autonomie wordt niet gedeeld. Het PIP regelt niet meer dan het aantal vierkante meters zelfstandige kantoren dat op TSK-locaties nog aan de bestaande voorraad kan worden toegevoegd in de periode tot en met 2027 en regelt niet meer dan strikt noodzakelijk is om tot reductie van planologische overcapaciteit van zelfstandige kantoren te komen. Er worden geen nieuwe bestemmingen in het leven geroepen voor de toekomstige planologische invulling van TSK-locaties omdat dat een gemeentelijke taak is. Om die reden wordt de bevoegdheid om voor de in het PIP begrepen gronden weer een bestemmingsplan vast te stellen, aan de raad teruggegeven op het tijdstip van inwerkingtreding van het PIP. De opvatting dat het PIP in strijd zou zijn met het proportionaliteits- en het subsidiariteitsvereiste, wordt dan ook niet gedeeld, nog los van het feit dat uit de jurisprudentie van de ABRvS niet blijkt dat de inzet van een PIP (expliciet) aan het subsidiariteitsvereiste getoetst zou moeten worden. Zodra er sprake is van een provinciaal belang kan dat instrument worden ingezet.</p> <p>Er is bewust is gekozen voor het PIP als instrument om de planreductie vorm te geven en niet een ander provinciaal Wro-instrument. Hierbij hebben (onder meer) de volgende overwegingen een rol gespeeld:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. door middel van een PIP wordt de planreductie in de provincie in één keer voor alle locaties gerealiseerd waardoor de balans tussen aanbod van en vraag naar kantorenlocaties op het schaalniveau van de provincie weer met elkaar in evenwicht wordt gebracht (hetgeen met de inzet van andere provinciale Wro-sturingsinstrumenten niet op dezelfde effectieve wijze kan worden bereikt); b. met de keuze voor het PIP als instrument voor planreductie is bewust gekozen om op directe wijze uitvoering te geven aan het provinciale kantorenbeleid in plaats van de indirecte weg te volgen via het vaststellen van algemene regels op basis van art. 4.1 van de Wro of het geven van

		<p>proactieve aanwijzingen ingevolge art. 4.2 van de Wro;</p> <p>c. door deze keuze is voor iedereen duidelijk dat de provincie de bestuurlijke verantwoordelijkheid neemt voor de planreductie in de provincie Utrecht waardoor een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van de gebruiksmogelijkheden van leegstaande kantoorgebouwen en het tegengaan van leegstand van dergelijke gebouwen. Hierdoor levert het PIP ook een positieve bijdrage aan de bevordering van de kwaliteit van de leefomgeving.</p>
2.3.3	<p>Vooropgesteld wordt dat het provinciaal ingrijpen in binnenstedelijke bestemmingsplannen een (te vergaande) inbreuk is op de gemeentelijke autonomie. Een (dringend) provinciaal belang hiertoe ontbreekt. Indien en voor zover al kan worden aangenomen dat sprake is van een dringend provinciaal belang - wat uitdrukkelijk wordt betwist - wordt gewezen op de volgende, meer geschikte, alternatieve maatregelen.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.3.2 van de NZ.</p> <p>In de TSK en de toelichting van het ontwerp-PIP wordt het provinciaal belang dat gemoeid is met de PAK gemotiveerd. Verwezen wordt naar deze documenten.</p> <p>Overigens zijn de provincies ook partij bij het in 2012 gesloten landelijk convenant 'Convenant aanpak leegstand kantoren' (hierna: convenant) waarmee beoogd werd een 'goed functionerende kantorenmarkt' te bereiken. Hierbij is onder meer afgesproken dat provincies en gemeenten:</p> <ol style="list-style-type: none"> binnen 12 maanden na het afsluiten van het convenant hun kantorenbeleid vertalen in een planning van nieuwe kantorenlocaties; de wenselijke reductie van plancapaciteit en intrekking van kantorenbestemmingen aangeven; borgen dat binnen 12 maanden, gerekend vanaf de ingangsdatum van het convenant, de gemaakte afspraken worden vertaald in ruimtelijke plannen. <p>Dit convenant laat goed zien dat aan de leegstandsproblematiek van kantoorgebouwen zonder meer bovengemeentelijke aspecten verbonden zijn. Er bestaan dus geen belemmeringen voor de provincie om haar op de Wro gebaseerde bevoegdheden in te zetten om deze problematiek planologisch aan te pakken. Van belang hierbij is ook dat de provincie bij uitstek de bestuurslaag is om hiervoor verantwoordelijkheid te nemen, omdat:</p> <ol style="list-style-type: none"> zij doorgaans geen eigen belangen heeft wegens het ontbreken van grondposities en zelden of nooit gebonden is aan contractuele afspraken over kantorenontwikkeling; er dikwijls sprake is van onderlinge concurrentie tussen gemeenten over kantorenlocaties; binnen gemeenten kantorenlocaties soms met elkaar concurreren. <p>De PAK vindt onder meer aanleiding in het uitblijven van planreductie zoals in het convenant in 2012 is afgesproken.</p>
2.3.4	<p>Artikel 4.1 van de Wro luidt, voor zover relevant, als volgt: <i>"1 Indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2° of 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen. Daarbij kan worden bepaald dat</i></p>	<p>In 2.3.2 en 2.3.3 van deze NZ is aangegeven waarom destijds bewust gekozen is voor het PIP als instrument om de PAK uit te voeren. Tevens is daarbij gemotiveerd waarom de inzet van het PIP voor reductiedoelinden in overeenstemming met de Wro is. Verwezen wordt naar deze reactie. Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Het grote voordeel van het PIP in vergelijking met het vaststellen van algemene regels op grond van art. 4.1 van de Wro of het geven van proactieve aanwijzingen ingevolge art. 4.2 van de Wro is dat door middel van een PIP in één keer op hetzelfde tijdstip – dat is het tijdstip</p>

<p><i>een regel slechts geldt voor een daarbij aangegeven gedeelte van het grondgebied van de provincie. De kennisgeving van een besluit tot vaststelling van de verordening geschiedt tevens langs elektronische weg. 2 Tenzij bij de verordening een andere termijn wordt gesteld, stelt de gemeenteraad binnen een jaar na inwerkingtreding van de verordening een bestemmingsplan of een beheersverordening vast met inachtneming van de verordening.</i></p> <p><i>3 Bij of krachtens een verordening als bedoeld in het eerste lid kunnen regels worden gesteld die noodzakelijk zijn om te voorkomen dat in de verordening begrepen gronden of bouwwerken minder geschikt worden voor de verwezenlijking van het doel van de verordening zolang geen bestemmingsplan of beheersverordening als bedoeld in het tweede lid in werking is getreden. Bij de verordening kunnen regels worden gesteld met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij die verordening aan te geven krachtens dit lid gestelde regels."</i></p> <p>Op grond van artikel 4.1, eerste lid, van de Wro bestaat voor PS de mogelijkheid om instructieregels vast te stellen. In een instructieregel kan worden voorgeschreven dat op specifieke locaties onbenutte plancapaciteit voor de bouw van grote kantoren uit het bestemmingsplan moet worden geschrapt. Op grond van artikel 4.1, tweede lid, van de Wro zijn gemeenteraden vervolgens verplicht om hun bestemmingsplannen binnen een termijn van één jaar te herzien teneinde te voldoen aan de betreffende instructieregels. Op grond van artikel 4.1, derde lid, van de Wro kunnen voorts, om te voorkomen dat in de tussenliggende periode nog nieuwe kantoren worden gebouwd, tijdelijke bouwverboden worden opgenomen. Het resultaat dat hiermee wordt bereikt is gelijk aan dat van een PIP: de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuw kantoorgebouw moet worden geweigerd. Dit instrument heeft o.a. het grote voordeel dat de gemeenteraad de desbetreffende gronden direct een nieuwe bestemming kan geven waardoor daarmee samenhangend een integrale belangenafweging plaatsvindt, zodat een goede ruimtelijke ordening van de betrokken gebieden gewaarborgd blijft. Met de inzet van dit instrument kan aldus eveneens direct duidelijkheid worden geboden over de beoogde planreductie, vindt een brede belangenafweging plaats én gaat de provinciale ingreep niet verder dan noodzakelijk is.</p> <p>Daarnaast wordt door de gemeente gewezen op artikel 4.2, tweede lid, van de Wro. Deze bepaling luidt als volgt:</p> <p><i>"1 Indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen gedeputeerde staten aan de gemeenteraad een aanwijzing geven om binnen een daarbij te bepalen termijn een bestemmingsplan vast te stellen overeenkomstig daarbij gegeven voorschriften omtrent de inhoud van dat bestemmingsplan."</i></p> <p>De in artikel 4.2, tweede lid, van de Wro geregelde bevoegdheid houdt in dat GS de verschillende betrokken gemeenteraden een proactieve aanwijzing kunnen geven om een bestemmingsplan vast te stellen. Niet valt in te zien waarom deze proactieve aanwijzing</p>	<p>van planvaststelling door PS en de daarop volgende inwerkingtreding van het plan – de planreductie in de provincie Utrecht kan worden doorgevoerd. Hierdoor ontstaat voor alle partijen (overheid, marktpartijen, andere ruimtevragers) optimale duidelijkheid. Het is evident dat dit ook in het belang is van de rechtszekerheid van alle betrokkenen.</p>
--	---

	niet gelijktijdig en aan alle betrokken gemeenten kan worden gegeven. Deze gemeenten dienen dan binnen de bij de proactieve aanwijzing bepaalde termijn een bestemmingsplan vast te stellen overeenkomstig de daarbij gegeven voorschriften over de inhoud van dat bestemmingsplan. Op deze manier kunnen GS, net als bij een PIP, zeker stellen dat het provinciale ruimtelijk beleid in het bestemmingsplan doorwerkt. De proactieve aanwijzing is in het voorliggende geval een eerder aangewezen instrument dan het PIP, omdat de gemeenteraad (een zekere vorm van) beleidsvrijheid toekomt voor de overige ruimtelijke invulling van de locaties waar de planreductie voor kantoren betrekking op heeft.	
2.3.5	Niet in geschil is dat het ontwerp PIP getoetst moet worden aan (in ieder geval) de in artikel 14 en 15 van de DRL opgenomen bepalingen over verboden of aan evaluatie onderworpen eisen.	Deze toetsing heeft plaatsgevonden en wordt beschreven in paragraaf 3.6 van de toelichting van het PIP. De uitkomst is dat er geen sprake is van strijd met de Dienstenrichtlijn.
2.3.6	Artikel 14, vijfde lid, van de DRL verbiedt economische ordening en marktordening van activiteiten van dienstverrichters. Onder verwijzing naar het Kantorenmarktonderzoek 2015 en de Monitor 2018 wordt in de plantoelichting gesteld dat het ontwerp PIP geen regulering van concurrentieverhoudingen of (economische) marktordening beoogt. De behoefte aan kantoorlocaties is bepalend voor de omvang van de planreductie op TSK-locaties, zo wordt althans gesteld in de plantoelichting. Deze behoefte en de daarop afgestemde omvang van plancapaciteit op TSK-locaties is vanwege het hiermee gemoeide ruimtebeslag een ruimtelijk relevant aspect dat zich leent voor regulering door middel van een besluit over de ruimtelijke ordening, omdat het gevolgen heeft voor de ruimtelijke ontwikkeling van bepaalde locaties, aldus de plantoelichting. Dat bij dit onderzoek ook economische criteria een rol hebben gespeeld, maakt een en ander niet anders omdat de aanwijzing in de TSK van reductielocaties uitsluitend heeft plaatsgevonden op basis van ruimtelijk relevante overwegingen die rechtstreeks verband houden met het criterium 'goede ruimtelijke ordening' uit artikel 3.1 van de Wro, aldus de plantoelichting.	Verwezen wordt naar de reactie onder 2.3.5 van deze NZ.
2.3.7	De hiervoor aangehaalde overwegingen zijn niet te rijmen met de eveneens in de plantoelichting genoemde motieven die wél degelijk kwalificeren als de regulering van concurrentieverhoudingen en/of (economische) marktordening.	Dat bij een bepaald onderzoek ook economische criteria betrokken zijn, betekent nog niet dat de besluitvorming over de TSK en het PIP niet op ruimtelijke overwegingen zou zijn gebaseerd. In de toelichting op deze documenten is voldoende gemotiveerd welke belangen uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening bij de PAK en de uitvoering daarvan betrokken zijn. Het in stand laten van planologische overcapaciteit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien staat het laten voortduren van planologische overcapaciteit de vaststelling van nieuwe toekomstige ruimtelijke plannen in de weg, gelet op de PRV en de Ladder voor duurzame verstedelijking.
2.3.8	Zoals in de plantoelichting is uiteengezet, vormt het in 2012 tussen het Rijk, IPO, VNG en verschillende private partijen gesloten convenant het startpunt én het uitgangspunt voor het (ontwerp)PIP. Aan het convenant liggen onmiskenbaar concurrentie en marktorderingsargumenten ten grondslag. Gewezen wordt op onderstaande passages uit het betrokken convenant: <i>"In overweging nemende dat: a. in het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren, dat op 7 maart 2011 door de minister van Infrastructuur</i>	Bepaalde economisch negatieve effecten, zoals op het ontstaan van leegstand in de kantorenmarkt, kunnen aanmerkelijk negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke ordening. Door het optreden van negatieve ruimtelijke uitstralingseffecten bij leegstand, zoals verpaupering en verloedering, kunnen ook negatieve gevolgen voor de kwaliteit van de leefomgeving ontstaan. Deze ruimtelijke effecten zijn wat het PAK beoogt tegen te gaan. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie onder 2.3.7 van deze NZ.

	<p>en Milieu aan de Tweede Kamer is aangeboden, de ambitie is uitgesproken om te komen tot een beter werkende markt voor kantoren die inspeelt op de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin, het economisch vestigingsklimaat verbetert, onze internationale concurrentiepositie versterkt en zorgt voor waardecreatie op lange termijn (Kamerstukken II, 2010-2011, nr. 32500 XII, nr. 66); (...) d. de omvangrijke en toenemende kantorenleegstand een negatief effect heeft op het behoud van een aantrekkelijk (internationaal) vestigings- en investeringsklimaat in Nederland door de waardedaling van het onroerend goed en de grote financiële risico's voor private partijen en, als gevolg daarvan, ook voor publieke partijen. (...) p. de marktpartijen de (decentrale) overheden nodig hebben om een gelijk speelveld te creëren en 'free-rider' gedrag te voorkomen."</p>	
2.3.9	<p>Verder wordt gewezen op onderstaande passages uit de plantoelichting:</p> <p><i>"Door het beperken van nieuwbouw wordt bevorderd dat eigenaren investeren in de kwaliteit van bestaande kantoorgebouwen."</i>;</p> <p><i>"Door het beperken van nieuwbouw zullen bestaande kantoorlocaties in gebruik blijven en daar zal worden geïnvesteerd in de kwaliteit van de locatie."</i>;</p> <p><i>"Het gevolg van deze marktontwikkelingen is dat eigenaren en financiers van bestaande kantoorgebouwen worden geconfronteerd met een waardedaling van deze kantoorgebouwen, die tevens een steeds kortere economische levensduur hebben. Voor veel eindgebruikers is het aantrekkelijk om een nieuw kantoorgebouw te betrekken. Daarnaast is de trend dat veel bedrijven en instellingen als gevolg van 'Het Nieuwe Werken' minder werkplekken per werknemer aanhouden. Daarbij is de vraag naar kantoorruimte tijdens de economische crisis verder teruggelopen. Mede vanwege 'Het Nieuwe Werken' is de verwachting dat na het economisch herstel de vraag naar kantoorruimte niet meer zo groot zal zijn als voorheen."</i>;</p> <p><i>"Vanwege de opgelopen leegstand sloten het Rijk, provincies, gemeenten en koepelorganisaties van institutionele beleggers, vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars, kantoorgebruikers, beheerders en banken op 27 juni 2012 het landelijke 'Convenant aanpak leegstand kantoren' (verder: convenant). Het doel van dit convenant is het bereiken van een goed functionerende kantorenmarkt."</i>;</p> <p><i>"Vanwege de toegenomen leegstand sloten het Rijk, provincies, gemeenten en koepelorganisaties van institutionele beleggers, vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars, kantoorgebruikers, beheerders en banken op 27 juni 2012 het landelijke 'Convenant aanpak leegstand kantoren' (hierna: convenant). Het doel van dit convenant is het bereiken van een goed functionerende kantorenmarkt. Het convenant is nader beschreven in paragraaf 3.2.3."</i></p>	<p>Verwezen wordt naar de reacties onder 2.3.7. en 2.3.8 van deze NZ.</p>

	Belangen zoals het verbeteren van de concurrentiepositie, het zorgdragen voor waardecreatie op lange termijn, het behoud van het investeringsklimaat, het voorkomen c.q. beperken van waardedaling van het onroerend goed (kantoren) en daarmee samenhangende grote financiële risico's voor private partijen en het uitsluiten van de zogenoemde 'free riders' hebben niets van doen met een goede ruimtelijke ordening. Dit zijn belangen die de regulering van concurrentieverhoudingen of (economische) marktordening beogen. Om deze reden staat de DRL in de weg aan de vaststelling van het PIP.	
2.3.10	In artikel 15, derde lid, onder b, van de DRL is het noodzakelijkheidsvereiste opgenomen. Gelet op de hiervoor in paragraaf 3.1 opgenomen uiteenzetting staat vast dat met het ontwerp PIP wordt beoogd de kantorenmarkt (economisch) te reguleren. Om dezelfde reden als hiervoor genoemd in paragraaf 3.1 van deze zienswijze, moet geconcludeerd worden dat het (ontwerp) PIP niet voldoet aan het noodzakelijkheidsvereiste.	In de toelichting van het ontwerp-PIP wordt gemotiveerd waarom dit plan niet in strijd is met het noodzakelijkheids- en het subsidiariteitsbeginsel. Verwezen wordt naar deze toelichting, alsmede naar de reacties onder 2.3.7., 2.3.8 en 2.3.13 van deze NZ.
2.3.11	In de plantoelichting wordt gesteld dat wel is voldaan aan het noodzakelijkheidsvereiste, omdat het in stand houden van de bestaande planologische overcapaciteit aan kantoren kan leiden tot ongewenste neveneffecten. Deze ongewenste effecten bestaan eruit dat leegstaande kantoorgebouwen niet worden gerenoveerd, omdat nieuwbouw financieel aantrekkelijker is. Gevolg hiervan is, zo wordt in de plantoelichting gesteld, dat sluipenderwijs een proces van verpaupering ontstaat dat op haar beurt weer een negatief effect heeft op de kwaliteit van het stedelijk milieu in een bepaald gebied.	Verwezen wordt naar de reactie onder 2.3.10 van deze NZ. Het is hoe dan ook aannemelijk dat het optreden en in stand houden van leegstand in het algemeen leidt tot negatieve effecten op de kwaliteit van de leefomgeving. Dit wordt ook tot uitdrukking gebracht in het convenant uit 2012 dat door marktpartijen en overheden is ondertekend. In dit convenant wordt onder meer gesproken over het realiseren van aantrekkelijke en duurzame omgevingen waarin verschillende functies en voorzieningen elkaar (kunnen) versterken. Voorts wordt verwezen naar de reactie onder 2.3.15 van deze NZ.
2.3.12	Gesteld wordt dat er geen onderbouwde analyse ten grondslag ligt aan bovenstaande stellingen. Aan de voorkeur voor nieuwbouw boven renovatie liggen doorgaans andere (legitieme) redenen ten grondslag. Zo spelen bijvoorbeeld, als gevolg van de toenemende verkeersdruk, de ligging en de bereikbaarheid van een kantoorlocatie (met de auto, trein en fiets) een grotere rol bij de keuze om een kantoor ergens te vestigen. Verder speelt op dit moment in alle sectoren van de maatschappij de discussie over vergroening en verduurzaming van bedrijfsgebouwen, waaronder kantoorgebouwen. Verduurzaming en vergroening is niet altijd mogelijk bij bestaande kantoorlocaties (vanwege bijvoorbeeld de ligging of bouwstijl). Niet aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan het noodzakelijkheidsvereiste.	Bij de PAK speelt niet de vraag een rol wat in bepaalde gevallen de motieven van een initiatiefnemer zijn om te kiezen voor nieuwbouw of voor renovatie van een leegstaand kantoorgebouw. Centraal bij de PAK staat dat het optreden en in stand laten van een substantiële planologische overcapaciteit voor zelfstandige kantoren in bestemmingsplannen op het schaalniveau van de provincie, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is. Voor het overige wordt verwezen naar de reacties onder 2.3.7, en 2.3.8 en 2.3.10 van deze NZ.
2.3.13	Verder kan de vraag of wordt voldaan aan het noodzakelijkheidsvereiste niet op een abstract niveau - zoals thans het geval is in de plantoelichting - worden beantwoord. Deze vraag moet worden beantwoord op het concrete niveau van de gemeente, waarbij expliciet en goed gemotiveerd moet worden of en zo ja, op welke wijze de met het ontwerp PIP beoogde beperkingen voor de bedrijventerreinen De Batterijen en Faktorijs/De Vendel zich verhouden tot het in artikel 15, derde lid, onder b, van de DRL vastgelegde noodzakelijkheidsvereiste. De algemene stelling dat het in stand houden van planologische capaciteit tot gevolg heeft dat leegstaande kantoorgebouwen niet worden gerenoveerd omdat nieuwbouw financieel aantrekkelijker is, is uiteraard onvoldoende.	De basis van de TSK en het PIP wordt gevormd door het Kantorenmarktonderzoek 2015 en de Monitor 2018. Op basis van deze Monitor kunnen actuele uitspraken worden gedaan over planreductie op locatieniveau. Dat betekent dat ook op dat niveau uitspraken kunnen worden gedaan over de noodzaak van een planologische ingreep op daarvoor in aanmerking komende locaties. Van een uitspraak op abstract niveau is dus geen sprake. In paragraaf 3.6 van de plantoelichting wordt dit onder het noodzakelijkheidsvereiste (3.6.5) middels een aanvulling verduidelijkt. In de TSK en het PIP is gekomen tot een selectie van locaties vanwege de aanwezige onbenutte plancapaciteit

		<p>op basis waarvan zelfstandige kantoren kunnen worden gebouwd.</p> <p>Voorts wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.3.11 van deze NZ.</p>
2.3.14	<p>In artikel 15, derde lid, onder c, van de DRL is het evenredigheidsvereiste neergelegd. De eis van evenredigheid houdt een doel-middeltoets in, hetgeen erop neerkomt dat (-) de eisen geschikt moeten zijn om het nagestreefde doel te bereiken, (-) de eisen niet verder gaan dan nodig is om dat doel te bereiken en (-) het doel niet met andere, minder beperkende maatregelen kan worden beperkt. De evenredigheid is niet aangetoond, wat hierna wordt toegelicht.</p>	<p>In de toelichting op het PIP (paragraaf 3.6) wordt beschreven waarom er geen sprake is van strijd met het evenredigheidsbeginsel.</p>
2.3.15	<p>Op 20 juni 2018 is de tussenuitspraak van de ABRvS verschenen inzake Appingedam. Beoordeeld langs de maatstaven zoals die in deze uitspraak zijn aangelegd, dient aan de hand van specifieke gegevens onderbouwd te worden dat de met het PIP beoogde reductie van de kantoorcapaciteit op De Batterijen en Faktorijs/De Vendel ook daadwerkelijk zal leiden tot <i>"een positieve en stimulerende bijdrage (...) aan de vergroting van de kwalitatieve gebruiksmogelijkheden van leegstaande kantoorgebouwen (al dan niet na renovatie) en daarmee aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving"</i>.</p>	<p>De uitspraak Appingedam heeft betrekking op brancheringsbepalingen over detailhandel in bestemmingsplannen. De kantorenmarkt is qua werking echter niet zonder meer vergelijkbaar met de detailhandelsmarkt.</p> <p>Met de planreductie vindt geen sturing plaats binnen bepaalde sectoren van de kantorenmarkt. Dat is relevant omdat het in stand laten van planologische overcapaciteit voor zelfstandige kantoren in ieder geval niet leidt tot positieve ruimtelijke ontwikkelingen.</p> <p>Het reduceren van planologische overcapaciteit levert een positieve en stimulerende bijdrage aan de kwalitatieve gebruiksmogelijkheden van bestaande (leegstaande) kantoren die, al dan niet na renovatie of sloop-nieuwbouw, weer verhuurbaar zijn.</p> <p>Het reduceren van planologische overcapaciteit tot het niveau van de behoefte voorkomt ook het bouwen van zelfstandige kantoren waar geen behoefte aan is en daarmee ook het ontstaan en bevorderen van meer leegstand. Het bouwen van een kantoor betekent overigens niet dat daardoor ook de vraag met een evenredig aantal m2 zou toenemen. De behoefte is per locatie vastgesteld in het Kantorenmarktonderzoek 2015 en de Monitor 2018.</p> <p>Het met de PAK beoogde beleidsdoel - dat verder is uitgewerkt in de TSK en het PIP - wordt ook ondersteund in deskundigenrapporten. Gewezen wordt op het aan de PAK ten grondslag liggende Kantorenmarktonderzoek 2012. Ook wordt in de beleidsstudie 'De toekomst van kantoren, een scenariostudie naar de ruimtebehoefte' gesteld: <i>"Indien het wenselijk wordt geacht om de voorraad te verkleinen, is het niet alleen van belang dat er meters worden onttrokken, maar ook dat er minder meters aan de voorraad worden toegevoegd dan er worden onttrokken. De sleutel hiervoor is in handen van gemeenten en provincies."</i> (Buitelaar, E., M. van den Berge, F. van Dongen, A. Weterings & R. van Maarseveen (2017), De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB).</p> <p>Niet gedeeld wordt de opvatting dat de uitspraak Appingedam in de weg zou staan aan vaststelling van het PIP.</p>
2.3.16	<p>In de plantoelichting is (slechts) volstaan met onderstaande analyse: <i>"Ad (1e): Het inpassingsplan is een bij uitstek geschikt instrument om het nagestreefde doel te bereiken. Dat doel is het verminderen van in vigerende</i></p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.3.15 van deze NZ.</p>

	<p><i>bestemmingsplannen opgenomen planologische overcapaciteit van zelfstandige kantoren, mede omdat deze overcapaciteit kan leiden tot het ontstaan van ongewenste neveneffecten voor het stedelijk milieu van een bepaald gebied. Verwezen wordt ook naar wat hierover al gezegd is bij het noodzakelijkheidsbeginsel. Bij deze planreductie gaat het om ontwikkelingen die naar hun aard een gemeentegrensoverschrijdend karakter hebben. Deze reductie heeft betrekking op ongeveer 18 locaties die in 10 gemeenten zijn gelegen. In paragraaf 1.5.2 wordt gemotiveerd wat het provinciale belang is bij deze planreductie. PS hebben in redelijkheid kunnen concluderen dat het inpassingsplan een geschikt instrument is om het beoogde doel te bereiken. Er is geen strijd met artikel 15 lid 3 onder c DRL. "</i></p> <p>Bovenstaande passage voldoet niet aan de door de ABRvS in haar jurisprudentie aangelegde beoordelingsmaatstaf, in het bijzonder omdat de vereiste specifieke gegevens ontbreken.</p>	
2.3.17	<p>In de plantoelichting is gesteld dat het met het (ontwerp) PIP nagestreefde doel, gelet op het gemeentegrensoverschrijdende karakter van de kantorenleegstand en het bestaan van een planologische overcapaciteit, niet met andere minder verstrekkende middelen bereikt kan worden omdat die maatregelen niet kunnen leiden tot een integrale (gelijkwaardige en gelijktijdige) wijziging van het planologische regime op gemeentelijke niveau. Algemene regels als bedoeld in artikel 4.1 van de Wro bieden, zo wordt in de plantoelichting gesteld, geen soelaas omdat nadere besluitvorming door de verschillende gemeenten noodzakelijk is. Dit wordt bestreden, waarbij wordt gewezen op hetgeen reeds is gesteld in paragraaf 2 van deze zienswijze.</p>	<p>Verwezen wordt naar de reacties onder 2.3.2 t/m 2.3.4 van deze NZ.</p>
2.3.18	<p>Verder wordt opgemerkt dat niet de vraag of het PIP een geschikt instrument is om het nagestreefde doel te bereiken relevant is, maar de vraag of de reductie van de planologische overcapaciteit het juiste middel is ten opzichte van (bijvoorbeeld) de transformatie van verouderde, ongunstig gelegen en incurante (bestaande) kantoorlocaties.</p>	<p>Verwezen wordt naar de reactie onder 2.3.17 van deze NZ.</p> <p>De PAK is gericht op zowel het tegengaan als het voorkomen van verdere leegstand.</p> <p>Voor de behoefte is gekeken naar kantoorruimte/aanbod binnen het vergelijkbare locatietype.</p>
2.3.19	<p>Voor zover in de evenredigheidsafweging de procedurele voordelen van een PIP (één plan, één beroepsgang) boven de nadelen die kleven aan (gemeentelijke) bestemmingsplannen (meerdere bestemmingsplannen met ieder een eigen rechtsgang) zijn betrokken, wordt opgemerkt dat dergelijke argumenten uiteraard géén rol kunnen spelen bij de toetsing aan de in DRL vastgelegde evenredigheidstoets.</p>	<p>In de toelichting op het PIP wordt gemotiveerd waarom er geen strijd is met het evenredigheidsbeginsel. Verder wordt verwezen naar de reactie onder 2.3.2 t/m 2.3.4 van deze NZ, waarom het PIP het juiste instrument is en andere instrumenten niet op dezelfde (effectieve) wijze het beoogde doel kunnen bereiken.</p>
2.3.20	<p>Artikel 3.1, eerste lid, van de Wro verplicht de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken.</p>	<p>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
2.3.21	<p>Gelet op artikel 3.26, tweede lid, van de Wro is artikel 3.1, eerste lid, van de Wro samen met de overige bepalingen van afdeling 3.1 en de afdelingen 3.2 en 3.3 van de Wro van overeenkomstige toepassing op de</p>	<p>Op de ter plaatse (ontstane) situatie na vaststelling van het PIP dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee is in het PIP rekening gehouden. Gelet op de uit het Kantorenmarktonderzoek 2015 en de</p>

	<p>vaststelling van een PIP. Oók een PIP moet dus strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In dit verband wordt gewezen op bijvoorbeeld de uitspraak van de ABRvS van 14 februari 2014, waaruit volgt dat PS bij de vaststelling van een PIP o.a. ook de ter plaatse (ontstane) situatie na de vaststelling van het PIP dienen te onderzoeken en acht dienen te slaan op de vraag of er (nog steeds) sprake is c.q. zal zijn van een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>Monitor 2018 gebleken behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte, is ter plaatse sprake is van planologische overcapaciteit. Dat is juist het spiegelbeeld van wat een goede ruimtelijke ordening inhoudt. Het in stand laten van planologische overcapaciteit wordt, met het oog op de bestaande kantorenleegstand en de negatieve ruimtelijke uitstralingseffecten hiervan maar ook om onnodig ruimtebeslag voor nieuwbouw te voorkomen, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar geacht.</p> <p>Bovendien leidt planreductie niet tot een planologische situatie die strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. De gemeentelijke bestemmingsplannen geldend voor De Batterijen en Faktorijs/De Vendel blijven – met uitzondering van de beperking van de mogelijkheid tot realisatie van zelfstandige kantoren – hun werking behouden. Voor De Batterijen blijft de bedrijfsbestemming (bestemmingsplan De Batterijen 2010) gelden op grond waarvan diverse bedrijfs- en andere activiteiten mogelijk blijven. Voor Faktorijs/De Vendel resteren binnen de kantoorbestemming (bestemmingsplan Het Noorderwerk) ook bestemmingsregels waarmee een goede en meervoudige invulling aan de gebruiksmogelijkheden van de betreffende gronden kan worden gegeven. Daarbij komt dat op die locatie de mogelijkheid blijft bestaan om 869 m2 bruto vloeroppervlakte aan zelfstandige kantoren te realiseren, indien de omgevingsvergunningaanvraag d.d. 3 augustus 2018 niet zou worden gehonoreerd.</p> <p>De werking van het PIP kan niet los worden gezien van de relatie met het gemeentelijk bestemmingsplan, hetgeen ook blijkt uit artikel 3.26 leden 3 en 5 Wro. In deze bepalingen komt tot uitdrukking dat een PIP zich qua werking onderscheidt van een bestemmingsplan. Dat geldt onder meer voor de uitsluiting van de bevoegdheid van de raad om voor de in een PIP opgenomen gronden gedurende een periode van 10 jaar een bestemmingsplan vast te stellen, tenzij bij het PIP een kortere termijn is aangegeven. Gelet op het met het PIP beoogde doel regelt dat plan niet meer dan strikt noodzakelijk is om tot reductie van planologische overcapaciteit van zelfstandige kantoren te komen. Er worden dus geen nieuwe bestemmingen in het leven geroepen voor de toekomstige planologische invulling van TSK-locaties, omdat dat een gemeentelijke taak is. Om die reden wordt de bevoegdheid om voor de in het PIP begrepen gronden weer een bestemmingsplan vast te stellen, aan de raad teruggegeven op het tijdstip van inwerkingtreding van het PIP. Hierdoor wordt de raad niet onnodig belemmerd in zijn bevoegdheid om aan de betreffende gronden een passende bestemming te geven. Van strijd met een goede ruimtelijke ordening is dan ook geen sprake.</p>
2.3.22	<p>De in artikel 3.1, eerste lid, van de Wro vastgelegde verplichting strekt niet verder dan de plicht om bestemmingsplannen vast te stellen waarin bestemmingen worden aangewezen en met het oog op die bestemmingen regels worden gegeven. Welke bestemmingen dat precies moeten zijn en welke regels de gemeenteraad in het bestemmingsplan moet opnemen laat de wetgever - behoudens de regels over het overgangsrecht - aan de gemeenteraad over. In de rechtspraak wordt hieruit afgeleid dat de gemeenteraad</p>	<p>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie onder 2.3.2 van deze NZ.</p>

	bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid toekomt om bestemmingen aan te wijzen en met het oog hierop regels te geven. Deze bestemmingen en regels moeten uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig zijn.	
2.3.23	Wat een 'goede ruimtelijke ordening' is, laat zich niet vangen in een definitie. Het begrip is niet vastomlijnd en wordt ingekleurd door de omstandigheden van het geval, waaronder de betrokken ruimtelijk relevante belangen. Om deze reden heeft de wetgever afgezien van het opnemen van een wettelijke definitie. De parlementaire geschiedenis en de jurisprudentie geven wel een vingerwijzing over de vraag hoe een goede ruimtelijke ordening wordt verkregen. Deze wordt namelijk <i>"verkregen door het coördineren van de verschillende belangen, die bij het gebruik van de in het plan begrepen grond zijn betrokken, tot een zo harmonisch mogelijk geheel, dat een grotere waarde vertegenwoordigt, dan bij het dienen van elk dier belangen afzonderlijk te bereiken ware geweest"</i> .	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. In de toelichting van het PIP is inzichtelijk gemaakt dat alle ruimtelijk relevante belangen bij (de voorbereiding) van het vaststellingsbesluit zijn betrokken. Bij de voorbereiding en vaststelling van het PIP zijn conform artikel 3:2 van de Awb alle relevante feiten en af te wegen belangen betrokken. Met het oog hierop is bijvoorbeeld meerdere malen ook een informatieverzoek gedaan, waarin gemeenten – zo ook de gemeente Veenendaal – verzocht werd en in de gelegenheid is gesteld om dergelijke informatie te verstrekken.
2.3.24	Enerzijds dient een goede ruimtelijke ordening bij te dragen aan (het behoud van) de kwaliteit van de (leef)omgeving, anderzijds dient deze voldoende ruimte te verschaffen voor allerlei maatschappelijke functies zoals wonen, werken, recreëren, maatschappelijke voorzieningen en verkeer en vervoer. Deze claims op de schaarse fysieke ruimte krijgen een wisselende nadruk, afhankelijk van de aard van het gebied, van de (lokale) problematiek die aan de orde is en van maatschappelijke opvattingen over de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijk ordenen is daarmee in essentie het vinden van een evenwicht tussen (de) vele uiteenlopende (ruimtelijke) belangen. Gegeven deze achtergrond, dwingt het in artikel 3.1, eerste lid, van de Wro vastgelegde vereiste van 'een goede ruimtelijke ordening' tot het maken van een algehele, complexe belangenafweging. Alle ruimtelijk relevante belangen moeten inzichtelijk gemaakt, gewogen en beoordeeld worden voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.3.23 van deze NZ.
2.3.25	Het voorgaande betekent dat het onderzoek dat aan het voorliggende ontwerp PIP ten grondslag ligt zich niet slechts mag beperken tot bijvoorbeeld de behoefte aan plancapaciteit die nog bestaat op een bepaalde locatie. Het ontwerp PIP dient (juist) óók te zijn gericht op de ruimtelijke situatie die ter plaatse ontstaat wanneer de planreductie wordt doorgevoerd. Zoals in de literatuur is opgemerkt, rijst daarbij bijvoorbeeld de vraag of de reeds gebouwde kantoorruimtes nog wel aantrekkelijk zijn als de aanvullende kantoren op de belendende percelen nooit worden gebouwd.	In de toelichting is per locatie de planologische situatie beschreven. De vigerende bestemmingsplannen voorzien in resterende bouw en gebruiksmogelijkheden, waarvan niet door de provincie wordt betwist dat deze niet zouden getuigen van een goede ruimtelijke ordening. Wanneer het gevolg van planreductie conform het PIP zou zijn dat, gelet op de nog resterende gebruiksmogelijkheden, niet langer sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening, zou in het PIP aan de betreffende gronden een bestemming zijn toegekend conform het bestaande gebruik van die gronden. Deze situatie heeft zich echter nergens in het plangebied van het PIP voorgedaan.
2.3.26	Daarnaast wordt erop gewezen dat in het ontwerp PIP voor wat betreft (onder meer) de bedrijventerreinen De Batterijen en de Faktorij/De Vendel is voorzien in een maximalisatie van de kantoorvloeroppervlakte in de artikelen 5.15.2, respectievelijk 5.16.2 van de planregels. Dit kan o.a. leiden tot versnipperde en braakliggende perceelgedeelten. Met het oog op de goede ruimtelijke ordening ontstaat op (onder meer) deze locaties daarom de vraag of de resterende perceelgedeelten c.q. bestemmingen nog uitvoerbaar zijn. In het ontwerp PIP is hier geen, dan wel onvoldoende onderzoek naar gedaan.	Het PIP heeft uitsluitend betrekking op de nieuwbouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren en vormt geen belemmering om deze gronden met een andere functie in te vullen. Met betrekking tot De Batterijen is eerder opgemerkt dat het PIP betrekking heeft op percelen met de bestemming 'Bedrijf'. Hierbinnen zijn niet uitsluitend zelfstandige kantoren toegestaan, maar ook ander functies, zoals bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorieën 1 tot en met 3.1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

		<p>Gelet op de vaststelling van het Regionaal Programma Werklocaties 2017-2020 en de Visie Werklocaties FoodValley 2017-2025 door het college van BenW d.d. 14 maart 2017 en de recentelijke vaststelling van het programma door de raad op 20 september 2018, wordt ervan uitgegaan dat de indiener van mening is dat er behoefte is aan ruimte voor bedrijvigheid. Mede om die reden wordt niet ingezien waarom er hier een onuitvoerbare bestemming zou ontstaan als gevolg van de planreductie.</p> <p>Voor wat betreft de locatie Faktorijs/De Vendel heeft het PIP betrekking op 1 perceel waarop de bestemming 'Kantoor' rust. Aangezien het PIP een resterende bouwmogelijkheid voor zelfstandige kantoren in stand laat van 869 m2 wordt niet ingezien waarom het PIP tot een onuitvoerbare bestemming zou leiden. Bovendien blijven ook andere bouw- en gebruiksfuncties mogelijk en houdt het PIP rekening met de aanvraag omgevingsvergunning die op 3 augustus 2018 door de gemeente is ontvangen.</p> <p>Voorts wordt met betrekking tot de locatie Faktorijs/De Vendel verwezen naar de beantwoording in de NIV onder 2.04 (2., 4. en 5.). Daarin is met betrekking tot de gronden gelegen binnen De Vendel reeds aangegeven dat het PIP niet leidt tot een onuitvoerbare bestemming, er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het PIP niet leidt tot aantasting van de stedenbouwkundige opzet.</p>
2.3.27	<p>Tot slot rijst de vraag of de locaties waar planreductie wordt doorgevoerd nog wel hun (eerdere) waarde en aantrekkingskracht zullen behouden. De beperkende regels op deze locaties zullen juist een averechte werking hebben dan wel kunnen hebben, wat zal leiden tot meer (onaanvaardbare) leegstand. Zo geldt bijvoorbeeld ter plaatse van het bedrijventerrein De Batterijen dat zich in de loop der tijd met name kantoorachtige functies hebben gevestigd, waarbij andersoortige bedrijvigheid niet meer geschikt is c.q. zal passen. In de NIV is hier zonder deugdelijke motivering aan voorbij gegaan.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.02.3 en 2.02.21 van de NIV. Niet gedeeld wordt de opvatting dat hier geen sprake zou zijn van een deugdelijke motivering.</p>
2.3.28	<p>De vereiste algehele complexe belangenafweging ontbreekt dan ook in (de toelichting bij) het ontwerp PIP. Dat ontwerp is (slechts) gericht op het saneren van de (bestaande maar nog onbenutte) planologische kantoorbestemmingen. Met het enkel schrappen van de kantoorfuncties wordt slechts één belang gediend: namelijk het terugdringen van de planologische overcapaciteit aan kantoorruimte in de provincie Utrecht. Overige belangen die in de verschillende gebieden en gemeenten spelen worden niet betrokken bij de afweging. Evenmin vindt een algehele afweging op plangebiedniveau plaats. De volgende belangen zijn bijvoorbeeld niet, althans niet voldoende betrokken in de belangenafweging:</p> <p>Voor de bedrijventerreinen De Batterijen en Faktorijs/De Vendel zijn in 2011 respectievelijk 2013 bestemmingsplannen vastgesteld. In deze bestemmingsplannen is een integrale ontwikkeling en eindbeeld van de betrokken bedrijventerreinen als uitgangspunt genomen. Een (locatiespecifieke) afweging van de gevolgen van het ontwerp PIP voor de beoogde integrale gebiedsontwikkeling en het bij de planvaststelling beoogde eindbeeld ontbreekt. In de plantoelichting en de aan het ontwerp PIP ten grondslag</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.3.21 en 2.3.26 van deze NZ. In aanvulling hierop wordt nog het volgende opgemerkt.</p> <p>Aan de keuze van de PAK ligt een belangenafweging ten grondslag. Voor de TSK en het PIP is en wordt de daarvoor van toepassing zijnde procedure doorlopen. In dat kader is aan indiener op meerdere momenten bestuurlijk en ambtelijk verzocht relevante feiten en belangen, voor zover die op dat moment voor de provincie nog niet inzichtelijk waren, te overleggen. De ontvangen stukken zijn vervolgens verwerkt in het PIP. In hoofdstuk 4 van de toelichting zijn relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Waar nodig is op locatieniveau een expliciete motivering voor de planregeling in het PIP gegeven. Voorts is in paragraaf 3.5 van de toelichting aangegeven dat kennis is genomen van relevante (gemeentelijke) beleidsdocumenten.</p> <p>Ten aanzien van de belangen die samenvallen met het ten tijde van de vaststelling van genoemde bestemmingsplannen beoogde eindbeeld wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.02.6 en 2.04.6 van de NIV.</p>

	<p>gelegde rapporten wordt niet aan de hand van specifieke gegevens ingegaan op de vraag hoe het PIP zich verhoudt tot onderliggende afwegingen en keuzen die zijn verricht bij de vaststelling van eerdergenoemde bestemmingsplannen;</p> <p>In de gemeentelijke inspraakreacties tegen het voorontwerp PIP is opgemerkt dat de kantoorlocaties Faktorijs/ De Vendel en het zuidelijk deel van het bedrijventerrein De Batterijen voor het grootste deel reeds zijn gerealiseerd. Het schrappen, door middel van het ontwerp PIP, van de planologisch aanwezige, maar feitelijk (nog) onbenutte plancapaciteit heeft tot gevolg dat ter plaatse een alternatieve invulling moet komen. Deze alternatieve invulling kan en mag, als gevolg van de beperkende provinciale regels uit de provinciale verordening, geen kantoorfunctie zijn. De consequentie hiervan is dat deze gronden een alternatieve invulling moeten krijgen. Wat deze alternatieve invulling moet zijn, wordt niet betrokken bij de vaststelling van het ontwerp PIP. Daarmee ontstaat een onwenselijke situatie en is er geen sprake van een volwaardige belangenafweging bij de vaststelling van het PIP;</p> <p>Met het PIP wordt beoogd de plancapaciteit aan kantoren terug te dringen. De provincie beoogt hiermee het duurzaam gebruik van de binnenstedelijke ruimte te stimuleren. Het schrappen van enkel de plancapaciteit aan kantoren is slechts één zijde van de medaille. De andere zijde (namelijk het daadwerkelijk stimuleren van duurzaam gebruik) krijgt geen invulling in het ontwerp PIP;</p> <p>Niet in geschil is dat zowel de locatie De Batterijen en Faktorijs/De Vendel in het Kantorenmarktonderzoek 2015 worden getypeerd als 'snelweglocatie'. Kenmerkend voor deze locaties, evenmin in geschil, is dat beide locaties op ruimtelijke kwaliteit bovengemiddeld scoren. Voor de locatie De Batterijen geldt dat de bereikbaarheid van de locatie zowel met de auto als met het openbaar vervoer goed is. Voor de locatie Faktorijs/De Vendel geldt dat deze locatie eveneens goed scoort op de autobereikbaarheid. De gunstige ligging van beide kantoorlocaties dient zwaar te wegen in de ruimtelijke afweging. Dit zijn immers de locaties waar in de toekomst ook behoefte aan is.</p>	<p>Wat betreft de alternatieve invulling die desgewenst kan worden gegeven door de gemeenteraad is sprake van beleidsruimte binnen de kaders van de PRV. Het PIP laat voor de locatie Faktorijs/De Vendel bouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren in stand. Voor de locatie De Batterijen is er sprake van een bedrijfsbestemming. Het PIP leidt niet tot een noodzaak voor een alternatieve stedelijke invulling. Dit is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Verwezen wordt naar de beantwoording in de NIV onder 1.02.17 en 2.3.25 van deze NZ.</p> <p>Het stimuleren van duurzaam gebruik krijgt invulling via het faciliterend en het sturend spoor van de PAK. Verwezen wordt bijvoorbeeld naar de beantwoording onder 1.02.12 en 1.02.20 van de NIV.</p> <p>Tot slot wordt ten aanzien van het laatstgenoemde belang opgemerkt dat de ligging van de locatie c.q. het locatietype is betrokken bij het Kantorenmarktonderzoek 2015 en de Monitor 2018. Uit deze onderzoeken blijkt duidelijk dat er te veel plancapaciteit aanwezig is, gelet op de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte in de periode tot en met 2027.</p> <p>Gelet op de in de zienswijze genoemde belangen wordt niet de opvatting gedeeld dat bij de planvoorbereiding en in het PIP onvoldoende is onderzocht dan wel rekening is gehouden met alle relevante feiten en belangen. Er is sprake van een belangenafweging die voldoet aan de daaraan te stellen eisen.</p>
2.3.29	<p><i>Faktorijs/De Vendel</i></p> <p>Er wordt ook op gewezen dat er op dat 3 augustus 2018 een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor de bouw van een (nieuw) bedrijfspand op het in het ontwerp PIP opgenomen perceel op het bedrijventerrein Faktorijs/De Vendel. Verwezen wordt naar het bij de zienswijze gevoegde aanvraagformulier. Deze aanvraag is voldoende concreet om te vergunnen. Het ontwerp PIP dient gelet hierop te worden gewijzigd, in die zin dat het betreffende perceel en daarmee dus ook het bedrijventerrein Faktorijs/De Vendel, geheel uit het PIP worden geschrapt.</p>	<p>De overgelegde omgevingsvergunningaanvraag is niet eerder ontvangen. Uit de aanvraag blijkt dat het hier gaat om een zelfstandig kantoor met een oppervlakte van 2.193 bvo.</p> <p>Met deze omgevingsvergunning houdt het PIP rekening, mede gelet op het standpunt van BenW dat deze aanvraag voldoende concreet is om te vergunnen. Dit betekent echter niet dat het betreffende perceel buiten het plangebied wordt gelaten. Volgens de systematiek van het PIP komt artikel 5.16.2 Bouwregels uit het ontwerp PIP, als volgt te luiden:</p> <p><i>5.16.2 Bouwregels</i> <i>Op gronden met de aanduiding 'overige zone - Veenendaal Faktorijs/ 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 kantoren bedraagt maximaal 869 m² bruto vloeroppervlakte, inclusief</i></p>

		<p>ongebruikte omgevingsvergunningen voor zelfstandige kantoren.</p> <p>wordt gewijzigd (mede gelet op omnummering) in:</p> <p>3.16.2 Bouwregels <i>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 regels:</i></p> <p><i>a. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;</i> <i>b in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Veenendaal – Vendelier 6' uitsluitend zelfstandige kantoren met een maximum van 2.193 m² bruto vloeroppervlakte toegestaan ter uitvoering van de aanvraag omgevingsvergunning met aanvraagnummer 3842913, zoals aangevraagd op 3 augustus 2028 bij het college van burgemeester en wethouders van Veenendaal, inclusief wijzigingen van ondergeschikte aard.</i> <i>c. indien de in sub b genoemde vergunning onherroepelijk en volledig is ingetrokken, geldt dat in afwijking van sub a maximaal 869 m² bvo zelfstandige kantoren is toegestaan.</i></p> <p>De verbeelding wordt hierop ook aangepast.</p>
2.3.30	<p>ICT-bedrijven Zoals reeds in de eerdere inspraakreactie uiteen is gezet, heeft de gemeente Veenendaal, samen met de Regio Food Valley, het faciliteren van (de vestiging van) ICT-bedrijven op De Batterijen als speerpunt benoemd. De gemeente is hiervoor als centrumgemeente aangewezen. Het bedrijventerrein De Batterijen is een aantrekkelijke vestigingslocatie voor ICT-bedrijven gebleken. Inmiddels hebben zich vier verschillende ICT-bedrijven op De Batterijen gevestigd met in totaal ruim 600 werknemers. De ambitie is om op De Batterijen een ICT-campus te realiseren c.q. te faciliteren.</p>	<p>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
2.3.31	<p>De met het PIP voorgestane inperking van de kantoorbestemming maakt een eind aan de door de gemeente en de Regio Food Valley beoogde concentratie van ICT-bedrijven op De Batterijen. Met de in de NIV geponeerde stellingen dat het PIP de ICT-ambitie niet in de weg staat, dat bestaande (leegstaande) bebouwing getransformeerd kunnen worden en dat de resterende plancapaciteit is gebaseerd op het maximale groeiscenario, wordt het hiervoor genoemde concentratiestreven om ICT-bedrijven te bundelen op De Batterijen en het campusidee miskend. Hoogwaardige kantoorruimte, op De Batterijen, kan niet gelijkgesteld worden met versplinterd over de gemeente verspreid liggende kantoorlocaties. Deze bestaande locaties voldoen of niet aan de moderne eisen die ICT-bedrijven stellen of leveren geen bijdrage aan de uniformiteit en herkenbaarheid van De Batterijen als vestigingslocatie voor (hoogwaardige) ICT-bedrijven. De versplinterd liggende kantoorlocaties zijn om diezelfde redenen geen volwaardig alternatief voor de gewenste ICT-campus. De kwalitatieve behoefte aan een hoogwaardige vestigingslocatie kan dan ook niet uitsluitend terzijde worden geschoven met een verwijzing naar het ontbreken van een kwantitatieve behoefte aan kantoorruimte.</p>	<p>In de eerste plaats wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.14.3, 1.02.4, 1.02.6 en 2.09.3 van de NIV.</p> <p>Binnen de gemeente Veenendaal zijn geen andere braakliggende percelen dan die in het PIP zijn opgenomen waar een zelfstandig kantoor kan worden gerealiseerd. Voorts is nieuwvestiging van zelfstandige kantoren op basis van de PRV niet toegestaan. Dat er sprake zou zijn van door indiener onwenselijk geachte 'versplintering' over de gemeente verspreid liggende kantoorlocaties, is dan ook niet het gevolg van het PIP.</p> <p>Niet onderschreven wordt de opvatting dat uitsluitend om kwantitatieve redenen tot reductie van planologische overcapaciteit wordt overgegaan. In de vraagrading is rekening gehouden met verschillende locatietypen. Voor zover er sprake zou zijn van een kwalitatieve vraag naar kantoorruimte op de gronden die zijn opgenomen in het ontwerp PIP, zou dit in de Monitor 2018 tot uitdrukking zijn gekomen.</p>

2.3.32	Dat de behoefte aan hoogwaardige kantoorlocaties voor (o.a.) ICT-bedrijven ook in de toekomst onverminderd aanwezig blijft, volgt ook duidelijk uit de door Stec opgestelde vraagrapportage. Uit deze vraagrapportage wordt tevens duidelijk dat de ligging van de betrokken locatie, zeker voor dienstverleners zoals ICT-bedrijven, cruciaal is. Gewezen wordt op bepaalde passages uit de vraagrapportage: (Stec, vraagrapportage provincie Utrecht t/m 2027: Kantoorruimte, december 2015, p. 13)	Bedoelde vestigingsvoorkeuren hebben vooral betrekking op centrum/stationslocaties maar ook op snelweglocaties. In de vraagrapportage is hier dan ook rekening mee gehouden. Dit betekent echter niet dat op betreffende locaties geen sprake is van planologische overcapaciteit van zelfstandige kantoren en reductie achterwege kan blijven. Het in stand laten van planologische overcapaciteit 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 dan ook gebaat bij het zo beperkt mogelijk blijven van leegstand.
2.3.33	De provincie heeft onvoldoende oog voor de vraag of de geschrapte kantoorruimte wel aansluit bij de kwalitatieve behoefte aan kantoorruimte.	In de PAK, maar ook in het Kantorenmarktonderzoek 2015 (waar de vraagrapportage onderdeel van uitmaakt) en de Monitor 2018 is hiermee rekening gehouden. Wanneer de kwalitatieve behoefte uitsluitend gealloceerd zou worden in nieuw te bouwen kantoorpanden, zou dit resulteren in een lagere investeringsbereidheid voor (de renovatie van) bestaande kantoorpanden en daarmee tot meer leegstand.
2.3.34	In bestuurlijke gesprekken - over onder andere de ICT-ambitie op De Batterijen - is door de provincie de toezegging gedaan tot het bieden van ruimte bij nieuwe ontwikkelingen op De Batterijen.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.02.5 van de NIV. Niet gedeeld wordt de opvatting dat van provinciezijde toezeggingen zouden zijn gedaan over het bieden van nieuwvestigingsmogelijkheden van zelfstandige kantoren op De Batterijen. Dit zou immers leiden tot strijdigheid met de PRV.
2.3.35	<i>Transformatie</i> In de inspraakreacties op het voorontwerp PIP heeft de gemeente erop gewezen dat reeds werk wordt gemaakt van de aanpak van de kantorenleegstand. In verband hiermee worden de gebruiksmogelijkheden voor bestaande bedrijfspanden verruimd en wordt meer gebruik gemaakt van de verruimde mogelijkheden om bestaande kantoorgebouwen te transformeren. Met het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van bestaande kantoorpanden en het meewerken aan transformatie van bestaande kantoren naar niet-kantoorfuncties wordt enerzijds een bijdrage geleverd aan het terugdringen van de leegstand en anderzijds voorzien in de kwalitatieve behoefte aan hoogwaardige kantoorruimte op De Batterijen en Faktorijs/De Vendel. De provincie moet meer inzetten op de sanering van verouderde en ongunstig gelegen bestaande kantoorlocaties.	In het kader van het faciliterend spoor van de PAK wordt met gemeenten samengewerkt om te komen tot transformatie en herbestemming. Uit de zienswijze blijkt niet in welk opzicht dit ontoereikend zou zijn.
2.3.36	<i>Terugdringen overcapaciteit</i> Aan het ontwerp PIP ligt de algemene gedachte, zo blijkt ook uit de TSK, dat het terugdringen van de planologische overcapaciteit in de provincie tot gevolg zal hebben dat bestaande kantoorlocaties weer aantrekkelijker worden. Dit draagt bij, zo wordt in de TSK en in de plandoelstelling gesteld, aan herstel van de vraag en aanbod balans. De gemeente kan zich hiermee niet verenigen en voert daartoe aan dat een specifieke onderbouwing voor het hierboven gestelde causale verband ontbreekt. Het ligt eerder voor de hand dat het bestaande kantooraanbod niet aansluit bij de wensen van de moderne gebruiker. Enkele ontwikkelingen die maken dat het bestaande kantooraanbod niet aansluit bij de eisen van de kritischer geworden gebruiker, zijn volgens de gemeente: de behoefte aan flexibele werkplekken en als gevolg daarvan een flexibel indeelbaar gebouw; de behoefte aan energieneutrale gebouwen. De	Reeds in 2012 is in het rapport 'Utrechtse provinciale kantorenmarkt in balans: naar een kantorenstrategie - Stec Groep aan provincie Utrecht en Utrechtse gemeenten', de relatie tussen investeringsbeslissingen en nut en noodzaak van planreductie beschreven (p. 7): <i>“Een gezonde vraag-aanbod balans is een absolute voorwaarde om gebruik van bestaande kantoorruimte aantrekkelijker te maken. Als een forse nieuwbouwcapaciteit op de markt komt, zal een gebruiker eerder kiezen voor vestiging in een nieuwbouwpand (momenteel bestaat ongeveer 30% van de jaarlijkse opname in de provincie uit nieuwbouwpanden). Het mes snijdt aan twee kanten: wanneer geen overdosis aan nieuwe kantoren wordt toegevoegd (wat leegstand verder tegengaat), zullen gebruikers eerder overwegen zich te vestigen in bestaande kantoorpanden (wat leegstand óók tegengaat). Dit betekent dat alleen kantoren worden toegevoegd aan de bovenkant van de markt (zodat nieuw vastgoed echt toegevoegde waarde heeft).”</i>

	<p>mogelijkheden om oude(re) kantoorpanden energieneutraal te maken zijn beperkt en voor zover dit mogelijk is, is dit niet financieel haalbaar dan wel rendabel;</p> <p>de ligging op ongunstigere locaties (ver weg van snelwegen en openbaar vervoersvoorzieningen);</p> <p>het aanstaande verbod dat het gebruik van kantoren met een energielabel slechter dan label C verbiedt.</p> <p>De gemeente mist dan ook een specifieke op de gemeente toegesneden analyse waarin de bestaande leegstaande kantoren worden betrokken en waarin tevens in wordt gegaan op de vraag of het schrappen van de plancapaciteit op De Batterijen en Faktorijs/De Vendel ook daadwerkelijk een reële en substantiële bijdrage zal leveren aan het terugdringen van de kantoorleegstand.</p> <p>Gegeven de hiervoor genoemde ontwikkelingen is er behoefte in de markt aan nieuwe moderne kantoren. Deze behoefte kan, vanwege het verschil in kwaliteit, locatie, uitstraling, verduurzamingswensen en ligging niet opgevangen worden op bestaande kantoorlocaties. Voor zover deze bestaande gebouwen al kunnen worden gemoderniseerd, weegt dat niet op tegen de kosten die daarmee gemoeid zijn. Aan het ontwerp PIP ligt de gedachte ten grondslag dat met het beperken van nieuwbouwmogelijkheden en het schrappen van de bestaande planologische overcapaciteit eigenaren van bestaande kantoorpanden (en -locaties) gedwongen worden om te investeren in de kwaliteit van de bestaande locaties. Hierdoor blijven deze locaties, zo is althans de gedachte achter het ontwerp PIP, zo veel mogelijk in gebruik en wordt leegstand voorkomen. De aan het ontwerp PIP ten grondslag liggende gedachte dat met de reductie van nieuwbouwmogelijkheden op braakliggende percelen herinvesteren in bestaand vastgoed aantrekkelijker wordt, is simplistisch en ontbeert een deugdelijke motivering en analyse.</p>	<p>(...)</p> <p><i>“Te veel nieuwbouw betekent minder focus op herontwikkeling. Ook herontwikkelen van bestaande kantoorpanden wordt markttechnisch en economisch minder haalbaar wanneer te veel nieuwbouw wordt ontwikkeld. De huidige economische crisis laat dit ook zien: doordat ontwikkelaars nu de financiën voor het ontwikkelen van nieuwbouwkantoren niet makkelijk bij de banken verkrijgen, is de noodzaak om bestaande panden te herontwikkelen groter geworden. Dit zorgt ervoor dat op termijn het beschikbaar aanbod (en daarmee ook de leegstand) zal afnemen. Belangrijke kanttekening hierbij: waar het gaat om transformatie van kantoorruimte is dit vaak alleen lonend voor kantoorpanden die op goede locaties (zoals in het centrum of nabij het station) gevestigd zijn en qua maat en omvang geschikt gemaakt kunnen worden voor bijvoorbeeld studentenwoningen, zorgcomplexen, onderwijs, hotellerie of een business center (zoals Regus).”</i></p> <p>Dit onderzoek uit 2012 heeft ten grondslag gelegen aan de PAK. De conclusies uit het onderzoek waren helder: verminder plancapaciteit met minimaal 50%; kies voor ontwikkeling van meest kansrijke segmenten en locaties; structureer de markt van bestaande leegstaande kantoren; maak scherpe keuzes en schets toekomstperspectieven voor locaties. De hoofdlijnen van de adviezen zijn door marktpartijen en gemeenten in de Utrechtse regio, waaronder de gemeente Veenendaal, onderschreven.</p> <p>Verwezen wordt voorts naar de beantwoording onder 2.3.3 en 2.3.11 van deze NZ met het oog op het Convenant aanpak leegstand kantoren (2012).</p> <p>Ook wijzen diverse studies op deze relatie. Gewezen wordt naast de in de beantwoording onder 2.3.15 van de NZ genoemd rapport op o.a. de studie van PBL en ASRE 'Divergentie op de kantorenmarkt (2017), p.6, maar ook p.27. Ook in de studie 'Gebiedsontwikkeling en commerciële vastgoedmarkten' (2013) wordt geconcludeerd dat van belang is dat gemeenten (en in mindere mate provincies) ervoor zorgen dat commercieel vastgoed niet alleen vanuit het financiële belang wordt bekeken, maar in relatie tot het bestaand vastgoed vooral vanuit de lokale en regionale behoefte.</p>
2.3.37	<p>Beeldkwaliteit</p> <p>De gemeente stelt zich op het standpunt dat de ambities zoals die voor het bedrijventerrein De Batterijen zijn vastgesteld in het 'Beeldkwaliteitsplan A12', niet kunnen worden nageleefd door het ontwerp PIP. Ter toelichting wordt het volgende opgemerkt.</p> <p>In de gemeentelijke inspraakreactie is reeds naar voren gebracht dat het handhaven van de (huidige) stedenbouwkundige kwaliteit, zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan, wordt bemoeilijkt als er geen kantoren meer mogen worden gebouwd en als er geen kantoren of kantoorachtige bedrijven meer gevestigd kunnen worden. Op p. 8 van de Nota van inspraak wordt hierop zeer summier gereageerd door te stellen dat het ontwerp PIP geen belemmering vormt voor de gevormde ambities. Dit wordt niet als een adequate reactie beschouwd. In het 'Beeldkwaliteitsplan A12' is aangegeven dat de rand van het bedrijventerrein De</p>	<p>In de NIV is onder 1.02.6 aangegeven dat het PIP de huidige stedenbouwkundige kwaliteit ongemoeid laat. Voorts is aangegeven dat ten aanzien van de nog braakliggende kavels op De Batterijen waar het PIP betrekking op heeft in het beeldkwaliteitsplan wordt ingezet op versterking van de dynamiek en de diversiteit en dat daarbij wordt gesproken over bedrijfsbebouwing c.q. bedrijventerrein. Geconcludeerd is dat het PIP geen belemmering vormt voor deze ambitie.</p>

	<p>Batterijen langs de A12 'Het Vizier' als volgt wordt gekenmerkt:</p> <p><i>"Het concept voor deze strook met bedrijven gaat uit van een onderbouw met een continue beeld: de plint. Op deze plint staan individuele bedrijfsgebouwen, ieder met een eigen architectuur en uitstraling."</i></p> <p>En voorts: <i>"De bijzondere rand van De Batterijen levert een bijzonder geheel op met een continue onderbouw en individueel herkenbare gebouwen daarboven: Het Vizier. "</i></p> <p>In de NIV wordt hier met geen woord over gerept. Het is evenwel duidelijk dat het wegbestemmen c.q. fors reduceren van kantoorruimtes ertoe leidt dat de ambities voor 'Het Vizier' niet meer kunnen worden waargemaakt.</p>	
2.3.38	<p>Opgemerkt wordt dat het ontwerp PIP geen, dan wel onvoldoende acht slaat op de aanstaande nieuwe regeling in het Bouwbesluit 2012 op het gebied van energieprestaties van gebouwen. Met de wijziging van het Bouwbesluit 2012 wordt een (zogenoemde) label C-verplichting voor kantoren ingevoerd vanaf 1 januari 2023. De aanleiding voor de label C-verplichting vormt het Energieakkoord voor duurzame groei dat op 6 september 2013 is gesloten. Dit Energieakkoord heeft een looptijd tot 2020. Daarnaast is in het Regeerakkoord 2017 de doelstelling bepaald dat in 2030 een reductie dient te zijn bereikt van de CO₂-uitstoot met 49 procent. De label C-verplichting voor kantoren vanaf 1 januari 2023 is ook een eerste stap op weg naar deze CO₂-doelstelling.</p> <p>Gelet op het voorgaande heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties op 9 mei 2018 een ontwerpbesluit houdende de wijziging van het Bouwbesluit 2012 betreffende de labelverplichting voor kantoorgebouwen toegezonden aan de Tweede kamer. In het ontwerpbesluit wordt aan het Bouwbesluit 2012 een nieuwe afdeling toegevoegd dat ziet op de labelverplichting van gebouwen. In het nieuw toegevoegde artikel 5.11 van het ontwerpbesluit is het volgende gebruiksverbod opgenomen: <i>"Artikel 5.11 Labelverplichting kantoorgebouw 1. Het is vanaf 1 januari 2023 verboden om een kantoorgebouw in gebruik te nemen of te gebruiken zonder een geldig energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen met een energie-index van 1,3 of beter."</i></p> <p>Vanaf 1 januari 2023 geldt op grond van dit artikellid dus een gebruiksverbod op kantoorgebouwen zonder (minimaal) een energielabel C. Kort samengevat komt het gebruiksverbod erop neer dat wanneer een pand na 1 januari 2023 niet voldoet aan de eis van (minimaal) energielabel C, dat pand niet meer gebruikt mag worden als kantoor(pand). Op grond van deze nieuwe eis dienen eigenaren van kantoren in de tussenliggende periode hun kantoorpanden energiezuiniger te maken indien deze niet voldoen aan (minimaal) een energielabel C. Dit geldt voor alle kantoren met een label D tot en met G. Dit gebruiksverbod vergt voor o.a. kantooreigenaren een grote (financiële en tijdrovende) investering in energiebesparende maatregelen en zal daarnaast resulteren in een aanzienlijke bouwopgave.</p>	<p>Aangezien nog geen sprake is van vastgesteld beleid/regelgeving, is niet in de toelichting van het PIP, maar in de NIV hierover e.e.a. neergelegd in de beantwoording onder 2.02.5. Daarbij is aangegeven dat vervanging van kantoorpanden vanwege investeringen in energiezuinigheid geen reden vormt om planologische overcapaciteit voor zelfstandige kantoren in stand te laten.</p> <p>Verder wordt opgemerkt dat het PIP geen betrekking heeft op locaties waar sprake is van bestaande zelfstandige kantoren, maar uitsluitend op locaties waar deze nog niet zijn/worden gerealiseerd.</p> <p>Waar sprake is van transformatie of sloop en herbouw van bestaande zelfstandige kantoren als gevolg van de door indiener genoemde verplichting, bestaan hiervoor mogelijkheden binnen de kaders van de PRV. Deze staat o.a. toe: "zelfstandige kantoren die voorzien waren in het vigerende planologische regime en waaraan behoefte is. Bij die behoeftebepaling wordt rekening gehouden met de geraamde vraag naar kantoren in de planperiode van het bestemmingsplan en met het actuele aanbod van kantoren in bestaande panden".</p> <p>De opvatting dat het gebruiksverbod voor o.a. kantooreigenaren een grote (financiële en tijdrovende) investering in energiebesparende maatregelen vergt en daarnaast zal resulteren in een aanzienlijke bouwopgave wordt niet gedeeld. De investering naar niveau C is over het algemeen relatief eenvoudig. Daarmee heeft de maatregel geen impact op de vraagruimte. Bovendien staan panden die reeds een laag energielabel hebben en waar niet in wordt geïnvesteerd vaak al leeg of op incurante locaties.</p>

	<p>Zo kan bijvoorbeeld niet elk kantoorpand zonder bouwkundige ingrepen aangepast worden om (minstens) een label C te halen. Voor sommige kantoren (met bijvoorbeeld een label G) geldt bijvoorbeeld dat maatregelen als glas- of dakisolatie nodig zijn. Al met al zal deze nieuwe eis aanzienlijke impact hebben op de kantorenmarkt en de verschillende stakeholders. Er wordt op gewezen dat uit de cijfers die in omloop zijn blijkt dat een merendeel van de huidig bestaande kantoorpanden niet voldoet aan de norm van energielabel C als minimum.</p> <p>In het ontwerp PIP is met bovengenoemde ontwikkelingen en met name met de impact daarvan op de (huidige en toekomstige) kantorenmarkt, geen dan wel onvoldoende rekening gehouden. Ook is hiermee geen rekening gehouden in de onderzoeksmethodiek van het Kantorenmarktonderzoek, dan wel is hier op een andere wijze geen (aanvullend) onderzoek naar gedaan.</p>	
2.3.39	<p>Verzocht wordt af te zien van het verder in procedure brengen van het PIP en dat plan niet vast te stellen, althans voor zover het (ontwerp)PIP betrekking heeft op de bedrijventerreinen De Batterijen en Faktorijs/ De Vendel te Veenendaal. Daarnaast dient uiteraard acht te worden geslagen op de op 3 augustus 2018 ingediende aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een (nieuw) bedrijfspand op het in het ontwerp PIP opgenomen perceel op het bedrijventerrein Faktorijs/De Vendel. Het PIP dient gelet hierop te worden gewijzigd, in die zin dat het bedrijventerrein Faktorijs/De Vendel geheel uit het PIP dient te worden geschrapt.</p>	<p>Verwezen wordt naar de hiervoor gegeven beantwoording onder 2.3 van deze NZ. De aangevraagde vergunning leidt tot planwijziging zoals onder 2.3.29 van deze NZ is verwoord.</p>
2.3.40	<p>De gemeente behoudt zich het recht voor om, waar nodig, de zienswijze nog verder aan te vullen.</p>	<p>Van deze reactie wordt kennis genomen.</p>
<p>Conclusie: deels gegrond (2.3.13, 2.3.29 en 2.3.39) en deels ongegrond De wijzigingen zijn genoemd in hoofdstuk 3 onder 3.10 en 3.13 van deze NZ.</p>		
Nr. 4	Samenvatting Zienswijze	Beantwoording
2.4.1	<p>Als belangenbehartiger van ondernemers in De Ronde Venen wordt een zienswijze ingediend. Deze zienswijze betreft de vijf in Mijdrecht (4) en Wilnis (1) aangewezen locaties.</p>	<p>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
2.4.2	<p>VIB De Ronde Venen is principieel tegen repressie en voor een meer positieve stimulering met betrekking tot het terugdringen van de leegstand in de kantorenmarkt. Indien de provincie het probleem van leegstand op de kantorenmarkt echt wil oplossen, is het verbieden van nieuwbouw door bedrijven op eigen terrein niet de juiste weg. Renovatie, her-, of verbouw van leegstaande kantoorpanden nog meer stimuleren met subsidies en andere stimuleringsmaatregelen, zal een meer positieve impuls opleveren. Hierbij kan ook gedacht worden aan bijvoorbeeld het (tijdelijk) vrijstellen van OZB, renovatie- en innovatiesubsidies e.d., alsmede het drastisch verbeteren van het sinds 2016 sterk verslechterde OV.</p>	<p>De PAK bevat een sturend en een faciliterend spoor. De provincie zet zich via het faciliterend spoor in om door middel van samenwerking met gemeenten te komen tot herbestemming en transformatie op pand- en gebiedsniveau. Het sturend spoor is gericht op reductie van planologische overcapaciteit van zelfstandige kantoren. Dit draagt in belangrijke mate bij aan het voorkomen van leegstand en onnodig ruimtebeslag voor nieuwbouw van zelfstandige kantoren.</p> <p>Het PIP heeft uitsluitend betrekking op bouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren en niet op bouwmogelijkheden voor bestaande of toekomstige bedrijfspanden of (aan een bedrijf) ondergeschikte kantoren.</p>
2.4.3	<p>Daarbij kan een algemene beleidsmaatregel zonder op de locatie gericht te zijn, vanwege de geografische (landelijke) ligging van het bedrijventerrein in De Ronde Venen en de zeer beperkte aanwezigheid van kantoorlocaties, nooit een passend antwoord zijn op een mogelijk provinciaal/nationaal probleem. Ook kan het geen oplossing bieden voor bevordering van de 'binnenstedelijke kwaliteit', zoals de provincie op haar website aangeeft. De behoefte aan kantoorlocaties in</p>	<p>Het PIP geeft uitvoering aan de TSK. In beide plannen is zorgvuldig te werk gegaan. In de TSK zijn concrete uitspraken neergelegd op locatieniveau. Het PIP vormt de verdere uitwerking op perceelsniveau binnen deze TSK-locaties. Algemene beleidsmaatregelen zijn neergelegd in de PRV.</p> <p>De leegstandsproblematiek van kantoren is niet alleen een nationaal en provinciaal probleem. In de gemeente</p>

	De Ronde Venen zal altijd vanuit de lokale of directe omgeving komen en kent daarmee een andere dynamiek dan waar het PIP nu op inspeelt.	De Ronde Venen is sprake van een forse leegstand van 22,5% die ten opzichte van 2014 licht is toegenomen (figuur 4, Monitor 2018). Voorts is er sprake van een negatieve behoefte (tabel B, Monitor 2018). De reductie van planologische overcapaciteit is gericht op een goede ruimtelijke ordening. De provincie beoogt hiermee het duurzaam gebruik van de binnenstedelijke ruimte te stimuleren. Door het beperken van nieuwbouwmogelijkheden wordt bevorderd dat partijen investeren in de kwaliteit van bestaande kantoorgebouwen. Hierdoor blijven deze zo veel mogelijk in gebruik en wordt leegstand voorkomen.
2.4.4	Bestaande bedrijven verbieden op eigen grond nieuwbouw te plegen ten behoeve van uitbreiding die het gevolg is van de economische voorspoed, verslechtert het vestigingsklimaat voor zowel bestaande als nieuwe bedrijven. Bedrijven dwingen bij uitbreiding een bestaande locatie te accepteren aan de andere kant van het bedrijventerrein, komt de efficiëntie en effectiviteit van de bedrijfsvoering zeker niet ten goede. Verhuizen naar een andere provincie kan dan een betere optie zijn, waardoor alsnog meer leegstand ontstaat.	Het PIP beperkt niet de bouwmogelijkheden van bedrijven en ondergeschikte kantoren maar heeft uitsluitend betrekking op nieuwbouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren op onbebouwde percelen. Voor bestaande zelfstandige kantoren en bedrijfsruimten worden de uitbreidingsmogelijkheden niet beperkt. Wanneer een bedrijf een zelfstandig kantoor zou willen realiseren, is de provincie bereid om binnen de bestaande beleidskaders mee te denken over potentiële oplossingsrichtingen. Relevant is ook dat bedrijven met een zelfstandig kantoor na de inwerkingtreding van de TSK in februari 2016 tot het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp PIP in augustus 2018, in de gelegenheid zijn gesteld om op dat moment bestaande bouwmogelijkheden te benutten.
2.4.5	Met het oog op de Brexit en het wegvallen van de dividendbelasting kunnen, in een hypothetisch geval, internationaal opererende bedrijven mogelijk besluiten activiteiten vanuit het Verenigd Koninkrijk over te plaatsen naar Mijdrecht. Deze repressiemaatregel kan de directie echter doen besluiten uit te wijken naar Brussel of Düsseldorf. Dit druipt in tegen de doelstelling inzake de afschaffing van de dividendbelasting door de overheid.	De locatie Utrecht Stationsgebied heeft internationale aantrekkingskracht. Op deze locatie is nieuwvestiging van zelfstandige kantoren mogelijk. Het is niet te voorspellen welke gevolgen de door indiener aangehaalde ontwikkelingen hebben voor de behoefte aan zelfstandige kantoren op de langere termijn. Uiteraard volgt de provincie nauwgezet de ontwikkelingen die relevant zijn voor de kantorenmarkt in de provincie. Overigens vormt het PIP geen belemmering voor de ontwikkeling van bedrijven, voor zover zij geen gebruik maken van zelfstandige kantoren op locaties waar geen behoefte is in de periode tot en met 2027.
2.4.6	De aangemerkte gebieden betreffen o.a. de locaties aan de Veenweg en het perceel op de kop van 'Het Werkeiland' aan de N201, waar gezonde bedrijven gevestigd zijn met een mogelijke behoefte aan uitbreiding. Wat betreft de locatie Marickenland is nog onduidelijk wat de toekomst brengt. Ontwikkelingen met betrekking tot start-ups, zzp en bedrijven in online dienstverlening, zullen de behoefte aan kantoorruimte 'dicht bij huis' versterken. De locatie Marickenland is daarvoor een geschikte locatie.	Bestaande bouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren konden gedurende de voorzienbaarheidsstermijn worden benut. Voorts wordt verwezen naar de (negatieve) behoefte die voor deze locatie blijkt uit het Kantorenmarktonderzoek 2015 en de Monitor 2018. Met betrekking tot de locatie Marickenland staat het PIP de uitwerking van het bestemmingsplan niet in de weg. Start-ups, zzp en bedrijven in online dienstverlening hoeven niet op voorhand in het toekomstige woongebied te worden gefaciliteerd. Van belang hierbij is ook dat het bedrijventerrein Mijdrecht op geringe loopafstand van dat (toekomstige) woongebied gesitueerd is. Een oplossing voor de huisvesting van deze bedrijven kan worden gevonden in het benutten van bestaand vastgoed. Beroepen en bedrijven aan huis worden, voor zover toegestaan in het geldende bestemmingsplan, niet beperkt door het PIP.
2.4.7	De basis van dit plan is ontstaan tijdens het dieptepunt van de crisis. De huidige situatie is nu volslagen anders en de nabije toekomst laat zich lastig voorspellen.	Het geschetste beeld wordt niet gedeeld. Uit het feit dat in de TSK plancapaciteit in stand wordt gelaten, blijkt dat rekening is gehouden met de behoefte aan ten opzichte

	<p>Uitgaan van de situatie in 2012-2016 is een verkeerde basis om de kantoorbehoefte tot en met 2027 te voorspellen. Daarbij blijkt uit onderzoeken dat de grote steden als Amsterdam en Utrecht, maar ook een plaats als Woerden wat betreft het kantoorgebruik uit hun voegen barsten. Mogelijk wil men wel uitwijken naar De Ronde Venen. Positieve stimuleringsmaatregelen inzake ingebruikname van bestaande leegstaande panden kunnen hiervoor een aantrekkelijk vestigingsklimaat laten ontstaan.</p> <p>Een factor waarmee in het PIP geen rekening gehouden is, betreft de krapte op de arbeidsmarkt. Uit onderzoek blijkt dat werknemers bij sollicitaties de voorkeur geven aan een moderne en innovatieve werkomgeving. Nu zij de banen voor het uitkiezen hebben zullen bedrijven die noodgedwongen gevestigd zijn in oude, niet eigentijdse kantoorpanden, niet of nauwelijks aan nieuw personeel kunnen komen.</p>	<p>van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte. Dit wordt bevestigd in de Monitor 2018.</p> <p>Uit deze monitor blijkt weliswaar dat op sommige locaties in de provincie de vraag aantrekt en er op dit moment sprake is van hoogconjunctuur, maar dit heeft niet geleid tot wezenlijk andere keuzes in het PIP ten opzichte van de TSK omdat er substantieel nog steeds meer plancapaciteit bestaat dan behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte in de periode tot en met 2027. Bovendien doet een dergelijke ontwikkeling zich zeker niet voor op alle locaties binnen de provincie Utrecht maar slechts op enkele TSK-locaties.</p> <p>Het PIP legt geen beperking op aan het moderniseren van bestaande kantoorpanden.</p>
2.4.8	<p>In paragraaf 1.5 van de toelichting op het PIP, worden als argumenten de crisis en 'het nieuwe werken' aangehaald. De crisis is inmiddels voorbij en 'het nieuwe werken' lijkt volgens publicaties in vakmedia op zijn retour. Wel verandert de functie van het kantoor, van vaste werkplek naar locaties voor samenwerking, innovatie en kruisbestuiving. Met thuiswerken kan dat juist niet bereikt worden. Het werken in de 'Cloud' neemt wel toe, maar dit zegt alleen iets over de opslag van gegevens en digitale samenwerkingsvormen, maar niets over de fysieke werklocatie.</p>	<p>De opvatting dat de kantorenmarkt zich continu ontwikkelt, wordt gedeeld. Dit neemt echter niet weg dat kantorenleegstand aandacht en aanpak verdient.</p> <p>In paragraaf 3.4 van de Monitor 2018 is de ontwikkeling van het kantoorquotiënt beschreven. Hieruit blijkt niet dat het nieuwe werken op zijn retour zou zijn.</p>
2.4.9	<p>Kort samengevat houdt de zienswijze van VIB De Ronde Venen het volgende in: VIB De Ronde Venen acht het PIP contraproductief met betrekking tot het doel waarvoor het is opgesteld. Het repressieve karakter zal het economisch, arbeids- en vestigingsklimaat negatief beïnvloeden en daarmee de leegstand juist bevorderen. Daarentegen is VIB De Ronde Venen van mening dat de provincie haar aanpak volledig moet focussen op het creëren van positieve stimuli die het aanwenden, transformeren, her- of verbouwen van ongebruikte locaties bevorderen, zonder vestiging of uitbreiding van bestaande en nieuwe bedrijven in de weg te staan. VIB De Ronde Venen gaat graag hierover het gesprek met de provincie aan, als dit kan leiden tot een meer constructieve en eigentijdse oplossing van de leegstand op de kantorenmarkt.</p>	<p>Verwezen wordt naar de hiervoor gegeven beantwoording onder 2.4.1 tot en met 2.4.8.</p> <p>Bij de totstandkoming van de PAK (2014), maar ook eerder al bij de totstandkoming van het convenant uit 2012 zijn ook marktpartijen betrokken geweest. In het faciliterend spoor wordt op pand- en gebiedsniveau met relevante partijen samengewerkt om leegstand op adequate wijze terug te dringen. Van belang hierbij is dat ook via het sturende spoor planologische overcapaciteit wordt teruggedrongen.</p> <p>Uiteraard is de provincie tot een gesprek bereid.</p>

Conclusie: ongegrond

Nr. 5	Samenvatting Zienswijze	Beantwoording
2.5.1	<p>De gemeente De Ronde Venen zet in op een sterke lokale economie en groei ruimte voor bestaande bedrijven. Er bestaan zorgen over de al te strikte regelgeving die opgenomen is in het ontwerp PIP. Deze biedt onvoldoende ruimte om gevestigde bedrijven te laten groeien; bedrijven met veelal een sterke lokale binding die niet bereid zijn over grote afstanden te verhuizen. Als deze strikte regelgeving wordt ingevoerd, dreigt de gemeente werkgelegenheid te verliezen aan andere regio's in Nederland en het buitenland.</p>	<p>Het PIP heeft uitsluitend betrekking op de reductie van nieuwbouwmogelijkheden van zelfstandige kantoren op braakliggende percelen indien er geen of beperkt sprake is van behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte in de periode tot en met 2027. Dit betekent dat het PIP geen betrekking heeft op bestaande panden. Uitbreidingsmogelijkheden van bestaande panden of vestiging van nieuwe bedrijven, niet zijnde zelfstandige kantoren, vallen niet onder de reikwijdte van het PIP. Wanneer er geen ontwikkelruimte meer is in het bestemmingsplan, vormt de PRV het kader waarbinnen uitbreidingsmogelijkheden zijn toegestaan.</p>
2.5.2	<p>Gesteld wordt dat het PIP een reductie beoogt van de planologische overcapaciteit gericht op nieuwbouw van kantoren binnen de provincie. Dit betreft een</p>	<p>Het PIP beoogt een reductie van planologische overcapaciteit van nieuwbouwmogelijkheden van zelfstandige kantoren op locatieniveau.</p>

	voortzetting van de beleidslijn die in de TSK is verwoord.	Met het PIP wordt uitvoering gegeven aan de TSK. In de TSK zijn concrete beleidsuitspraken neergelegd en is het PIP aangekondigd.
2.5.3	Er bestaat begrip voor het streven om te voorkomen dat er nieuwe kantoren worden gebouwd die of leeg komen te staan of die ertoe bijdragen dat elders in de gemeente leegstand van kantoren ontstaat. Tegelijkertijd bestaat het gevoel dat met de voorbereiding van het PIP de doelstellingen uit de TSK strikter worden geïnterpreteerd dan oorspronkelijk door de provincie is beoogd.	Van een striktere interpretatie in het PIP ten opzichte van de TSK is geen sprake. Met de 'striktere interpretatie' wordt bedoeld op hetgeen naar voren wordt gebracht onder 2.5.7 en 2.5.8 van deze NZ. Verwezen wordt naar de beantwoording aldaar.
2.5.4	In de gemeente De Ronde Venen is een groot bedrijf in de maakindustrie gevestigd. Dit bedrijf vormt een belangrijke speler in de regionale en nationale economie en is verantwoordelijk voor veel werkgelegenheid. Door het voornemen om een deel van het bedrijfsperceel in het PIP op te nemen, wordt dit bedrijf in haar toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Dit gebeurt enerzijds in praktische zin door het "wegbestemmen" van een binnenplanse afwijkingmogelijkheid en anderzijds door de (interne) imagoschade die de bedrijfslocatie oploopt ten opzichte van de andere vestigingslocaties van deze werkgever die hoofdzakelijk in het buitenland zijn gelegen.	<p>Het PIP heeft betrekking op gronden die zijn opgenomen in de TSK die op 1 februari 2016 door PS is vastgesteld.</p> <p>Bestuurlijk en ambtelijk is in de afgelopen periode contact geweest met de gemeente en het betreffende bedrijf. Tijdens deze contacten is waardering uitgesproken voor het bedrijf en is de bereidheid getoond om eventuele uitbreidingsmogelijkheden te verkennen binnen de bestaande beleidskaders. Er bestaat echter geen aanleiding om van de TSK af te wijken, aangezien een concreet bouwplan of een voornemen daartoe ontbreekt. Uit de Monitor 2018 blijkt dat er geen behoefte is aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte in de periode tot en met 2027. Er zijn geen objectieve gronden op basis waarvan zou kunnen worden geconcludeerd dat het aannemelijk moet worden geacht dat deze situatie onderscheidend en uniek is ten opzichte van mogelijke maar nog niet geconcretiseerde bouwinitiatieven op andere reductielocaties in de provincie.</p> <p>Ook is met de gemeente gedeeld dat reeds op basis van het bestemmingsplan geen zelfstandig kantoor kan worden vergund ten behoeve van dit bedrijf. Een zelfstandig kantoor zou uitsluitend gerealiseerd kunnen worden wanneer op het betreffende perceel geen productie, opslag, distributie en/of bewerking van goederen plaatsvindt. Een zelfstandig kantoor zou wel gerealiseerd kunnen worden op basis van het bestemmingsplan, wanneer deze activiteiten niet meer plaatsvinden of indien deze gronden worden vervreemd aan een andere partij die deze activiteiten niet uitoefent. Zolang dat niet het geval is kan de betreffende binnenplanse afwijkingbevoegdheid uit het bestemmingsplan niet worden toegepast. Wat betreft genoemde (interne) imagoschade is dit feit relevant omdat uit de zienswijze onterecht het beeld naar voren komt dat het betreffende bedrijf op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds een zelfstandig kantoor zou kunnen bouwen. Mogelijke imagoschade kan dan ook niet worden toegerekend aan het PIP, maar is uitsluitend het gevolg van een onjuiste interpretatie van het bestemmingsplan.</p>
2.5.5	Het betreffende bedrijf heeft momenteel geen concrete plannen maar kan in de toekomst wel behoefte hebben aan aanvullende kantoorruimte. Met de ontwikkelingen rondom de Brexit is het niet ondenkbaar dat er bedrijfsonderdelen vanuit Groot-Brittannië elders in Europa gevestigd zullen worden. Dergelijke bedrijfsonderdelen verrichten enkel werkzaamheden ten dienste van meerdere bedrijfslocaties van het (moeder)bedrijf.	<p>Bedoelde overkoepelende werkzaamheden maken dat er in dat geval een zelfstandig kantoor wordt beoogd.</p> <p>Voorts wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.4.5 van deze NZ.</p>
2.5.6	Over deze kwestie is veelvuldig contact geweest met zowel de ambtelijke provinciale organisatie als met de gedeputeerden Maasdam en Van den Berg. De	Deze samenvatting die door indiener wordt gegeven is onvolledig. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.5.4 van deze NZ.

	provinciale reactie komt er samengevat op neer dat er geen ruimte is voor tegemoetkoming aan dit bedrijf, als gevolg van de opdracht die voortvloeit uit de TSK.	
2.5.7	Uit de begrippenlijst van de TSK (pagina 28) blijkt dat het begrip “kantoor” geen betrekking heeft op kantoren die ten dienste staan van een andere functie (pagina 28). De eventuele toekomstige kantooractiviteiten zouden in deze casus enkel worden verricht ten dienste van de bedrijfsactiviteiten van het (moeder)bedrijf, dus “ten dienste van een andere functie”. Om die reden wordt geconcludeerd dat de TSK geen belemmering is voor het realiseren van de beschreven kantoorruimte.	<p>In de TSK is een definitie opgenomen van het begrip “kantoor”, namelijk; <i>“Een ruimtelijk zelfstandige eenheid die geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. Deze definitie heeft geen betrekking op kantoren die ten dienste staan van een andere functie.”</i></p> <p>In de TSK is beschreven dat de aanpak betrekking heeft op zelfstandige kantoren en, zoals uit bovengenoemde definitie blijkt, niet op onderschikte kantoren. In het PIP is dit onderscheid duidelijker geregeld uit plantechische overwegingen. Indien in een kantoor bureaugebonden werkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van uitsluitend de bedrijfsactiviteiten op hetzelfde perceel en deze bedrijfsactiviteiten de hoofdfunctie betreffen, is er sprake van een ondergeschikt kantoor, omdat dit ten dienste staat van een andere functie. Een kantoor waar bureaugebonden werkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van bedrijfsonderdelen die verspreid door Europa zijn gehuisvest, moet worden gekwalificeerd als een zelfstandig kantoor. Dit onderscheid is binnen de ruimtelijke ordening gangbaar en vindt bevestiging in de jurisprudentie (ABRvS 29 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1814, Lage Weide Utrecht).</p>
2.5.8	In het ontwerp PIP is echter een stringente begripsbepaling opgenomen voor “ondergeschikt kantoor”. In de TSK was hiervoor geen begrip opgenomen. Gezien de wijze waarop het begrip “ondergeschikt kantoor” in het ontwerp is gedefinieerd, is er geen ruimte voor het verrichten van kantoorwerkzaamheden ten dienste van elders gevestigde delen van het (moeder)bedrijf. De gehanteerde definitie is daardoor slecht toepasbaar voor de betreffende multinational evenals voor alle andere bedrijven in de provincie die over meerdere vestigingen beschikken. Het kan niet de intentie geweest zijn dat de TSK op deze wijze uitgewerkt zou worden.	<p>Met het oog op de vergunningverleningspraktijk en de uitvoerbaarheid van het PIP zijn in het voorontwerp PIP reeds de definities opgenomen van de begrippen “ondergeschikt kantoor” en “zelfstandig kantoor”.</p> <p>Uit de in de beantwoording onder 2.5.7 van deze NZ genoemde uitspraak blijkt dat de feitelijke werkzaamheden bepalend zijn voor de vraag of er sprake is van een zelfstandig of een ondergeschikt kantoor.</p> <p>In de toelichting wordt in paragraaf 7.3.2 een toelichting gegeven met het oog op de vergunningverleningspraktijk. In paragraaf 7.3.3 wordt eveneens een toelichting gegeven op deze definities.</p>
2.5.9	Gezien voorgaande wordt verzocht om: <ul style="list-style-type: none"> • Het perceel gelegen aan de Groot Mijdrechtstraat 81 te Mijdrecht niet op te nemen in het PIP; • Ruimte voor nuance in het PIP in te bouwen om recht te doen aan de bedrijfsvoering van (internationale) bedrijven met verschillende vestigingslocaties; • Een hardheidsclausule op te nemen om – bij initiatieven die wellicht schuren met de bepalingen in het PIP maar die in lijn zijn met de gedachte van het provinciale beleid – af te kunnen wijken van het Inpassingsplan. 	<p>Om redenen genoemd bij de beantwoording onder 2.5.4 van deze NZ wordt het betreffende perceel niet buiten het PIP gelaten.</p> <p>Flexibiliteit ten behoeve van bedrijven met verschillende vestigingslocaties is gezien vanuit het provinciale kantorenbeleid, planologisch ongewenst. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.5.7 en 2.5.8 van deze NZ.</p> <p>Een hardheidsclausule in de vorm van bijvoorbeeld een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in het PIP kan niet in overeenstemming worden geacht met de PAK en de daaruit voortvloeiende TSK en het ontwerp-PIP (en het daaraan ten grondslag liggende Kantorenmarktonderzoek 2015 en de Monitor 2018).</p>
2.5.10	De in deze zienswijze naar voren gebrachte punten zijn van belang voor het behoud en de versterking van onze lokale economie en er wordt vanuit gegaan dat hier zorgvuldig naar gekeken wordt.	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
Conclusie: ongegrond		

Nr. 6	Samenvatting Zienswijze	Beantwoording
2.6.1	<p>Het bestuur van de Bedrijvenkring Ondernemend Veenendaal (BOV) dient een pro forma zienswijze in tegen het ontwerp PIP. De BOV probeert vanuit een sterke organisatie van plaatselijke ondernemers de verbinding te zoeken met onderwijs en overheid in de regio FoodValley met als doel het economisch klimaat in Veenendaal en de regio verder te versterken. Tegen deze achtergrond kan het BOV-bestuur zich op nader aan te voeren gronden niet verenigen met het PIP en bestrijdt dit plan in zijn geheel. Naar het oordeel van het bestuur is het PIP (onder andere) in strijd met een goede ruimtelijke ordening, is bij de voorbereiding van het ontwerp PIP niet voldaan aan de verplichting om de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zijn de belangen van de gemeente Veenendaal en daar mee tevens van de ondernemers niet althans onvoldoende betrokken bij de aan het PIP ten grondslag liggende belangenafweging (artikel 3:2 en 3:4 van de Awb), ontbeert het PIP een dragende motivering (artikel 3:46 van de Awb) en is het PIP in strijd met de Dienstenrichtlijn (Richtlijn 2006/123/EG).</p>	<p>Naar aanleiding van de hiernaast samengevatte pro forma zienswijze is een termijn van 2 weken gesteld waarin de zienswijze nader kon worden aangevuld. Deze nadere aanvulling is ontvangen op 2 oktober 2018 en daarmee binnen de gestelde termijn.</p> <p>De nadere aanvulling is inhoudelijk identiek aan de zienswijze zoals is samengevat en beantwoord onder 2.3 van deze NZ. Om die reden wordt integraal verwezen naar deze beantwoording.</p>
<p>Conclusie: deels gegrond en deels ongegrond De wijzigingen zijn genoemd in hoofdstuk 3 onder 3.10 van deze NZ.</p>		
Nr. 7	Samenvatting Zienswijze	Beantwoording
2.7.1	<p>De zienswijze is afkomstig van het bedrijf dat het perceel langs de Veenweg in Mijdrecht in eigendom heeft. Dit perceel vormt een gedeelte van het bedrijfsperceel aan de Communicatieweg 29 te Mijdrecht.</p>	<p>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
2.7.2	<p>Wij zijn het niet eens met de beperkingen die het PIP heeft op de vestigingsmogelijkheden op ons perceel. Dit wordt nog versterkt door de zeer stringente begripsbepaling (ondergeschikt kantoor) die in het plan is opgenomen. De voorgenomen beperkingen gaan ten koste van de exploitatiemogelijkheden voor nu en in de toekomst.</p>	<p>Het PIP staat niet aan de vestiging op het perceel van een bedrijf met een daaraan ondergeschikt kantoor in de weg.</p> <p>Niet duidelijk gemaakt is waarom de definitie van 'ondergeschikt kantoor' als zeer stringent wordt beschouwd. Het onderscheid tussen ondergeschikt en zelfstandig kantoor is binnen de ruimtelijke ordening gangbaar en vindt ook bevestiging in de jurisprudentie van de ABRvS.</p> <p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.5.7 van deze NZ.</p> <p>Van de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan is gedurende de in de TSK aangekondigde voorzienbaarheidstermijn geen gebruik gemaakt.</p>
2.7.3	<p>Verzocht wordt het betreffende deel van het perceel langs de Veenweg niet op te nemen in het PIP.</p>	<p>Er bestaat geen aanleiding om af te wijken van de reeds in de TSK aangekondigde planreductie op dit perceel.</p>
<p>Conclusie: ongegrond</p>		
Nr. 8	Samenvatting Zienswijze	Beantwoording
2.8.1	<p>Deze zienswijze heeft betrekking op het perceel aan de noordzijde van het werkeiland (langs de N201), ten noorden van de Vermogensweg. Eigenaar van dit perceel onderzoekt momenteel in nauw overleg met de gemeente De Ronde Venen de mogelijkheid voor bedrijfsverplaatsing naar dit perceel. De huidige locatie van het bedrijf is gelegen aan de Spoorlaan 31 in Vinkeveen.</p>	<p>De provincie is bekend met de wens en ontwikkelingen rondom deze bedrijfsverplaatsing, die mede samenhangen met ruimtelijke kwaliteitsmogelijkheden van het gebied Demmeriklanden. Zo heeft in 2013 een atelier plaatsgevonden waarbij naast de gemeente en de provincie, ook de Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit bij betrokken was en dat geleid heeft tot een programma van eisen.</p>
2.8.2	<p>VOBI b.v. is het niet eens met de beperkingen die het PIP legt op de vestigingsmogelijkheden op het perceel.</p>	<p>Op het perceel blijft de vestiging mogelijk van die bedrijf met een daaraan ondergeschikt kantoor.</p>

	Dit wordt nog versterkt door de zeer stringente begripsbepaling (ondergeschikt kantoor) die in het plan is opgenomen. De voorgenomen beperkingen gaan ten koste van de exploitatiemogelijkheden voor nu en in de toekomst.	Voorts wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.7.2 van deze NZ.
2.8.3	Het PIP bevat een algemene aanpak, voor een probleem wat nadrukkelijk lokaal en regionaal bekeken moet worden. Ook vanwege de nu oplevende economie is het niet logisch om een dergelijk plan in procedure te brengen zonder actueel onderzoek naar de marktsituatie voor kantoren in deze regio.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de paragrafen 1.5.2 van de toelichting van het PIP en 2.4.3 van deze NZ. Met het Kantorenmarktonderzoek 2015 en de Monitor 2018 is actueel onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte in de periode tot en met 2027. Gelet op de uitkomsten van deze onderzoeken bestaat er voldoende aanleiding om het PIP in procedure te brengen.
2.8.4	Verzocht wordt het perceel aan de noordzijde van het werkeiland niet op te nemen in het PIP.	Er bestaat geen aanleiding om af te wijken van de reeds in de TSK aangekondigde planreductie op dit perceel.
Conclusie: ongegrond		
Nr. 9	Samenvatting Zienswijze	Beantwoording
2.9.1	<p>Op 8 december 2009 is er tussen belanghebbende en de gemeente Utrecht (GU) een bouwclaimovereenkomst gesloten, met het oog op de verlening door GU aan belanghebbende van een bouwclaim, omvattende o.a. 1.065 woningen en een kantoorgebouw met een bvo van (maximaal) 20.000 m2 en een (maximale) hoogte van 78 meter. In verband met de geluidswerende functie is realisering van het kantoor een voorwaarde voor de bouw van de woningen.</p> <p>Belanghebbende wil het project binnen deze kaders realiseren, maar de samenwerking met GU loopt moeizaam. Er worden, voorafgaande aan de totstandkoming van een bestemming in lijn met de bouwclaimovereenkomst, aanvullende eisen gesteld door GU die erg bezwaarlijk zijn voor belanghebbende.</p> <p>Gedurende de opgelopen vertraging trad in 2013 de PRV in werking, waardoor het niet langer was toegestaan kantoren te realiseren buiten vigerende planologische grenzen. Onder dit vigerend planologisch regime is een kantoorgebouw slechts mogelijk tot een bouwhoogte van 18 meter. Naast het feit dat de PRV dit het beoogde "hoge" kantoor in de weg staat, is het ook nog eens vrijwel onmogelijk een functioneel gebouw met een bvo van 20.000 m2 kantoor met bijbehorende parkeervoorziening op de locatie te realiseren. GU heeft belanghebbende niet van deze belemmering op de hoogte gesteld. Belanghebbende heeft dus haar (bouw)plannen (ontwikkelingen) opgesteld op basis van achterhaalde voorwaarden.</p> <p>Eerst naar aanleiding van de TSK heeft belanghebbende pas kennisgenomen van de beperkingen voorkomend uit de PRV. Op 17 november 2015 gaf GU te kennen dat de overeengekomen kantoorbebouwing niet langer mogelijk is wegens strijd met het provinciaal beleid. In verband hiermee heeft GU ervoor gekozen het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat de beoogde kantoorbouwlocatie niet wordt opgenomen in het bestemmingsplan Rijnvliet.</p>	<p>De genoemde bouwclaimovereenkomst is gesloten tussen indiener en de gemeente Utrecht. De provincie Utrecht is hierbij geen partij. Zoals is gesteld in paragraaf 2.4 van de plantoelichting van het PIP, betekent het bestaan van samenwerkingsovereenkomsten - waaronder begrepen een bouwclaimovereenkomst-niet dat vraag en aanbod op een locatie in balans zijn. Locaties zonder samenwerkingsovereenkomst(en) zouden onevenredig benadeeld worden als dergelijke overeenkomsten reden zouden zijn om minder te reduceren dan is aangegeven in de TSK. Volgens jurisprudentie van de ABRvS is het bestaan van een overeenkomst waar de gemeente partij bij is een omstandigheid die de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te betrekken. Gewezen wordt op onder meer ABRvS 18 januari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:106, TBR 2017/45 (Bestemmingsplan Westland). Omdat de provincie geen partij is bij de tussen indiener en de gemeente Utrecht aangegane bouwclaimovereenkomst, is de provincie primair van oordeel dat deze jurisprudentie niet van overeenkomstige toepassing is wanneer door PS een PIP wordt vastgesteld dat gevolgen heeft voor de planologische (on)mogelijkheid uitvoering te geven aan de bouwclaimovereenkomst. Wanneer subsidiair zou moeten worden aangenomen dat deze jurisprudentie wel van overeenkomstige toepassing is, acht de provincie van doorslaggevend belang dat de ABRvS in genoemde uitspraak in algemene bewoordingen heeft uitgesproken dat de contractuele gebondenheid van de raad om in een bestemmingsplan een bouwvlak op te nemen ten behoeve van een initiatiefnemer, zich niet verdraagt met artikel 3.1 van de Wro wanneer de raad deze ontwikkeling niet in overeenstemming acht met een goede ruimtelijke ordening. Uitvoering van genoemde bouwclaimovereenkomst wordt door de provincie uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening ongewenst geacht, voor zover het betreft de bouw van zelfstandige kantoren. In de TSK en de toelichting van het ontwerp-PIP is gemotiveerd waarom planreductie door middel van een PIP van in bestemmingsplannen opgenomen planologische overcapaciteit van zelfstandige kantoren, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, noodzakelijk is. Ook op diverse andere plaatsen in deze NZ wordt op dat aspect ingegaan. Er bestaat dan ook</p>

		<p>geen aanleiding om met de bouwclaimovereenkomst rekening te houden door de gronden van indiener buiten het PIP te laten.</p> <p>De PRV 2013 is reeds geruime tijd geleden in werking getreden. Bekendmaking heeft op de wettelijk voorgeschreven wijze plaatsgevonden, voorafgaand aan deze inwerkingtreding, zodat het besluit voor iedereen kenbaar was.</p> <p>Het benutten van nog niet gerealiseerde bouwtitels voor zelfstandige kantoren uit vigerende bestemmingsplannen was mogelijk tot het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp PIP. Het betrof in concreto het vigerende bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.'. Dit bestemmingsplan maakte door middel van een uitwerkingsplicht uitsluitend slechts de bouw van een kantoor van maximaal 18 m bouwhoogte mogelijk en niet de door indiener gewenste bouwhoogte van 78 meter. Het ontwerp PIP heeft geen betrekking op de gronden waarvoor het bestemmingsplan 'Rijnvliet' geldt. De door indiener aangevoerde zienswijzen ten aanzien van dit inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan zijn voor het PIP dan ook niet relevant.</p> <p>Deze reactie wordt voor het overige voor kennisgeving aangenomen.</p>
2.9.2	<p>Het ontwerp PIP beperkt de mogelijkheden voor de ontwikkeling en de bouw van een kantoor nog veel verder. Het vigerende bestemmingsplan staat een bouwhoogte toe van maximaal 18 meter. Hierbinnen passen 5 bouwlagen van 3,5 meter. Vrijwel de volledige plot zou dan volgebouwd moeten worden om de 20.000 m² te halen. Maar met afmetingen van 80 m x 58 m per verdieping is het vrijwel onmogelijk om een functioneel kantoorgebouw te ontwerpen. Daarnaast zou de parkeervoorziening dan volledig ondergronds moeten worden gesitueerd. Bij de hoogte vanuit het stedenbouwkundigplan (van 78 m) is er een markant gebouw op de locatie te ontwerpen. Een gebouw van 18 meter hoog is om diverse redenen veel minder aantrekkelijk, onder meer omdat een dergelijk laag kantoorgebouw niet de allure, uitstraling en aantrekkingskracht heeft van het aanvankelijk overeengekomen hoge kantoorgebouw (met alle financiële consequenties van dien).</p>	<p>De vigerende bestemmingsplanregeling (zoals in dit geval het bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. inclusief de herzieningen) is maatgevend voor de reductie van planologische overcapaciteit van zelfstandige kantoren zoals is neergelegd in de TSK en in het ontwerp-PIP. De privaatrechtelijke afspraak tussen de gemeente Utrecht en indiener om maximaal 20.000 m² bvo zelfstandig kantoor te kunnen realiseren, speelt hierbij geen rol. Hiervoor is onder 2.9.1 al aangegeven dat er geen aanleiding bestaat om met de bouwclaimovereenkomst rekening te houden door de gronden van indiener buiten het PIP te laten.</p> <p>De behoefte aan zelfstandige kantoren op de locatie Strijkviertel/Rijnvliet is nul m² bvo. Het PIP reduceert op deze locatie dan ook volledig de bouwmogelijkheden voor een zelfstandig kantoor. Dat betekent dat de realisatie van dergelijk kantoor niet meer mogelijk is.</p>
2.9.3	<p>Belanghebbende is zich ervan bewust dat het vorenstaande eveneens een civielrechtelijk component omvat omdat er sprake is van een gebrek in de nakoming van de overeenkomst door GU jegens belanghebbende. De civielrechtelijk route wordt dus ook bewandeld om tot een oplossing te komen. Dit neemt evenwel niet weg dat belanghebbende vanwege het voormelde haar zienwijze indient vanwege de zeer nadelige gevolgen van het ontwerp PIP.</p>	<p>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
2.9.4	<p>Indien het ontwerp PIP zou worden vastgesteld in de huidige vorm, worden ten aanzien van belanghebbende meerdere algemene beginselen van behoorlijk bestuur geschonden.</p> <p>Zo is het ontwerp in strijd met het in art. 3:4 lid 1 Awb neergelegde vereiste van een zorgvuldige belangenafweging. De belangen met betrekking tot de ontwikkeling en exploitatie van het kantoor worden op dusdanige wijze geschaad door het ontwerp, dat vaststelling daarvan ertoe zou leiden dat de belangen van belanghebbende niet op de juiste wijze worden</p>	<p>Niet wordt ingezien waarom er sprake is van een onzorgvuldige belangenafweging of van schending van het evenredigheidsbeginsel. De gemeente Utrecht heeft specifiek over deze gronden een reactie kenbaar gemaakt. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.06.2 van de NIV. Voorts wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.9.1 van deze NZ.</p> <p>Overigens heeft indiener in het kader van de besluitvorming over de TSK geen zienswijzen ingediend en bij het voorontwerp PIP geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen.</p>

	meegewogen. Belanghebbende wordt alsdan op onevenredige wijze benadeeld door het ontwerp, hetgeen tevens in strijd is met het evenredigheidsbeginsel van art. 3:4 lid 2 Awb. Belanghebbende wordt immers onevenredig zwaar getroffen met anderen die zich in vergelijkbare positie bevinden.	
2.9.5	Mocht het ontwerp alsnog worden vastgesteld, dan dient belanghebbende door middel van nadeelcompensatie te worden gecompenseerd voor zeer aanzienlijke schade ter zake.	<p>Indiener doelt hier kennelijk op schade als gevolg van het PIP (vergoeding planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro) en dus niet op schade als gevolg van feitelijk handelen van de provincie.</p> <p>De vraag of de vaststelling van het PIP in concrete gevallen aanleiding geeft tot planschade en in hoeverre deze voor vergoeding in aanmerking komt, staat in de procedure tot vaststelling van het PIP echter niet ter beoordeling.</p>
2.9.6	Daarnaast is sprake van evidente strijd met het vertrouwensbeginsel. De door GU opgewekte verwachtingen bij het aangaan van de bouwclaimovereenkomst (alook gedurende de vele communicatie daarna) dienen te worden gehonoreerd in die zin dat belanghebbende alsnog in staat wordt gesteld het kantoor op de overeengekomen locatie te realiseren. Dat er sprake is van concrete, ondubbelzinnige toezeggingen die dienen te worden toegerekend aan GU staat vast. De verplichtingen uit de bouwclaimovereenkomst spreken daarbij voor zichzelf.	<p>Voor zover er verwachtingen door de gemeente Utrecht zouden zijn gewekt, zijn die in ieder geval niet aan de provincie toe te rekenen. De provincie heeft in al haar communicatie, met name over de TSK en het voorontwerp PIP, consequent aangegeven dat op deze locatie sprake zal zijn van volledige reductie van de bouw mogelijkheden voor zelfstandige kantoren.</p> <p>Niet wordt ingezien waarom er sprake is van schending van het vertrouwensbeginsel, nu door het tot vaststelling van het PIP bevoegde bestuursorgaan nooit de toezegging is gedaan dat de betrokken gronden buiten het PIP zullen worden gelaten.</p>
2.9.7	Geconcludeerd wordt dat het ontwerp PIP in strijd is met de belangen van belanghebbende, de Awb en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel. Verzocht wordt het ontwerp in die zin aan te passen dat de beoogde ontwikkeling van het kantoor alsnog op de overeengekomen wijze doorgang kan vinden.	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.9.1 tot en met 2.9.6 van deze NZ.</p> <p>Er is geen aanleiding het PIP aan te passen door de betrokken gronden buiten dit plan te laten.</p>

Conclusie: ongegrond

Nr. 10	Samenvatting Zienswijze	Beantwoording
2.10.1	<p>Bij besluit van 17 oktober 2017 is aan Van Wijnen een omgevingsvergunning verleend (met kenmerk WABO-2017-166). Deze omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van 5 kantoorpanden op Plantageweg 2, 4, 5, 7 en 9 te Leusden. Aan twee van deze percelen is in het ontwerp PIP de bestemming "overige zone — Leusden Plantageweg 2, 4, 5, 7 en 9" toegekend, maar aan drie percelen is bestemming "groen" toegekend.</p> <p>De indruk bestaat dat hier een vergissing is gemaakt. Verzocht wordt de verbeelding en regels in overeenstemming te brengen met de tekst: "ter plaatse van Plantageweg 2, 4, 5, 7 en 9 kunnen uitsluitend zelfstandige kantoren worden gebouwd, met een maximum van 4.552 m2 bruto vloeroppervlakte ter uitvoering van de omgevingsvergunning met kenmerk WABO-2017-166, zoals verleend op 17 oktober 2017, door het college van burgemeester en wethouders van Leusden". Voor alle vijf percelen moet de bestemming "overige zone — Leusden Plantageweg 2, 4, 5, 7 en 9" gelden, waarmee de bestemming "groen" komt te vervallen.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijze van indiener 1 is aan de gemeente verzocht de bij de omgevingsvergunning behorende bijlagen toe te zenden. Aangezien deze informatie bij de voorbereiding van het ontwerp PIP niet voorhanden was, is destijds gebruik gemaakt van de kadastrale basisregistratie waarin de betreffende panden, naar nu blijkt, niet conform de verleende omgevingsvergunning waren ingetekend.</p> <p>Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een omissie. Uit de aangeleverde bescheiden en ingediende zienswijzen blijkt dat de gronden K3, K8 en K9 in het ontwerp PIP ten onrechte de bestemming 'Groen' hebben gekregen.</p> <p>In samenhang met de zienswijze van indiener 1 leidt deze zienswijze tot de navolgende wijzigingen van het PIP:</p> <p><u>Verbeelding</u>: de drie percelen aan de Plantageweg met de bestemmingen 'Groen' en 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' krijgen in het PIP de aanduiding "overige zone – Leusden Plantageweg 2, 4, 5, 7 en 9".</p>

		<p>Regels: Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, bestaande uit de artikelen 3 'Groen' en 4 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting', vervalt. Ten aanzien van de andere hoofdstukken en artikelen vindt omnummering plaats.</p> <p>De toelichting wordt op deze wijziging aangepast.</p>
<p>Conclusie: gegrond De wijzigingen zijn genoemd in hoofdstuk 3 onder 3.4 van deze NZ.</p>		
Nr. 11	Samenvatting Zienswijze	Beantwoording
2.11.1	Deze zienswijze betreft het perceel van het bedrijf langs de Vermogenweg (op de hoek met de Veenweg) in Mijdrecht.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2.11.2	Dit perceel is in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan juist bedoeld voor de vestiging van een bedrijf met kantoorfuncties en een hoge architectonische waarde.	<p>Het bestemmingsplan bevat geen directe bouwtitel voor de vestiging van een zelfstandig kantoor. Het perceel heeft immers de bestemming 'Bedrijf – 1' en voor de eventuele bouw van een zelfstandig kantoor is een indirecte bouwtitel opgenomen. Dat betekent dat een zelfstandig kantoor pas na toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is toegestaan.</p> <p>Het beeldkwaliteitsplan wordt, gezien paragraaf 2.4 van de toelichting op het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen, alleen gebruikt bij de Welstandbeoordeling. Het gaat hierbij niet om een planologische toetsing.</p>
2.11.3	De beperkingen die voortkomen uit het PIP zijn van grote invloed op de vestigingsmogelijkheden op ons perceel. Dit wordt nog versterkt door de zeer stringente begripsbepaling (ondergeschikt kantoor) die in het plan is opgenomen. Dit zal ten koste gaan van de exploitatiemogelijkheden voor nu en in de toekomst.	<p>Met het PIP wordt planologische overcapaciteit van zelfstandige kantoren gereduceerd met als doel het voorkomen van (verdere) leegstand en het voorkomen van onnodig ruimtebeslag door nieuwbouw van deze kantoren.</p> <p>Ten aanzien van het begrip 'ondergeschikt kantoor' wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.5.7 en 2.5.8 van deze NZ.</p> <p>Vanaf het tijdstip van inwerkingtreding van de TSK (februari 2016) tot de terinzagelegging van het ontwerp PIP (augustus 2018) gold de voorzienbaarheidstermijn. Binnen deze periode konden bouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren worden benut.</p>
2.11.4	Verzocht wordt het perceel langs de Vermogenweg niet op te nemen in het PIP.	Er bestaat geen aanleiding om af te wijken van de reeds in de TSK aangekondigde planreductie op dit perceel.
<p>Conclusie: ongegrond</p>		
Nr. 12	Samenvatting Zienswijze	Beantwoording
2.12.1	Deze reactie heeft betrekking op het ontwerp van het PIP en het ontwerp van de 2 ^e partiële herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, herijking 2016 (2 ^e phPRV).	Voor zover deze reactie betrekking heeft op de 2 ^e phPRV wordt deze voor kennisgeving aangenomen. Verwezen wordt naar de Nota van beantwoording met betrekking tot de 2 ^e phPRV.
2.12.2	Hoewel de gemeente Amersfoort van mening is dat een PIP overbodig is, kan zij zich vinden in de uitkomst van het ontwerp PIP. De gemeente heeft de provincie hierover in het verleden al over bericht en ook de raad heeft over dit onderwerp bij ingesproken bij het voorontwerp PIP. De gemeente blijft hierover graag met de provincie in gesprek.	<p>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor het overige wordt verwezen naar de NIV, onder 1.15 en de daarin opgenomen bijlage (verslag van de hoorzitting).</p> <p>Wat betreft het provinciaal kantorenbeleid blijft de provincie graag met de gemeente in gesprek. Deze reactie van de gemeente onderstreept het belang hiervan.</p>
2.12.3	Wij dienen echter wel een zienswijze in tegen het ontwerp PIP en tegen de 2 ^e phPRV. Doel hiervan is om een signaal af te geven dat het ontwerp PIP weliswaar	De wens voor nieuwvestigingsmogelijkheden voor zelfstandige kantoren op andere plaatsen in de gemeente Amersfoort heeft geen betrekking op locaties

	<p>planologisch ruimte laat voor de ontwikkeling van kantoren, maar dat deze ruimte in de praktijk, op de in de PIP aangewezen locaties, niet en zeker niet volledig benut zal worden. Op andere locaties in de stad is wel een noodzaak voor plancapaciteit voor kantoren. Daar is echter strijd met de PRV. Het gaat hier dan om de Wagenwerkplaats in het Stationsgebied en om De Hoef. De noodzaak is er om de economische vitaliteit van Amersfoort voor nu en vooral in de toekomst te kunnen waarborgen of om (her-)ontwikkelingen mogelijk te maken.</p>	<p>die zijn opgenomen in het plangebied van het ontwerp PIP. Er bestaat geen aanleiding tot wijziging van het PIP.</p>
<p>2.12.4</p>	<p>Verzocht wordt om de ontwerpen van het PIP en/of de 2^e phPRV zodanig vast te stellen dat de bestaande beschikbare en benodigde ruimte voor kantoren (ook) kan worden benut voor de locaties van de Wagenwerkplaats van het Stationsgebied en De Hoef West. In de locaties uit het PIP is sprake van ontwikkelingen welke met zich meebrengen dat er geen of veel minder kantoren meer worden gerealiseerd. Op het Podium wordt 52.000 m2 toegestaan, terwijl er 15.000 m2 gerealiseerd kan worden. Ook in het Stationsgebied wordt ruimte gegeven voor 59.000 m2 terwijl slechts op het Trapezium op dit moment 8.000 m2 aan kantoren gepland is. De rest wordt niet meer gerealiseerd (rest Trapezium en Oliemolenkwartier) of is onderwerp van discussie in het kader van het Eemcentrum. In het ontwerp PIP is planologische ruimte voor in totaal 109.000 m2 bvo kantoor. Een voorzichtige optelsom leert dat hier zeer waarschijnlijk slechts maximaal 23.000 m2 van gerealiseerd kan worden. Dat houdt niet in dat er geen vraag is naar kantoren. Dit wordt bevestigd in de Visie werk- en kantoorlocaties Amersfoort van Stec (24 januari 2018).</p> <p>Amersfoort heeft in juni 2018 de Vastgoedmonitor laten opstellen door Cushman&Wakefield. Uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van een aantrekkende kantorenmarkt. De vraagraming blijft stabiel rond de 24.000 m2 bvo en zowel het aanbod als de leegstand zijn dalend. Het leegstandspercentage is in Amersfoort nog relatief hoog, maar het was ultimo 2017 19,6% en dalend. Inmiddels is dit door een aantal grote transacties (DA/DIO, Iddink) nog lager. Er is weer sprake van dynamiek op de Amersfoortse kantorenmarkt. Dit samen met een aantal succesvolle transformaties van kantorenpannen, maakt dat het aantal m2 aan leegstaande kantoren fors aan het dalen is. Deze trend zal zich de komende tijd nog sterker doorzetten.</p> <p>Op andere plaatsen in de stad is behoefte aan plancapaciteit voor nieuwe kantoren. Deze behoefte kan niet worden opgevangen in de bestaande voorraad. Panden zijn vaak niet passend, gedateerd of staan simpelweg niet op de juiste locatie. Dit wordt bevestigd door het onderzoek (Visie werk- en kantoorlocaties Amersfoort) van Stec.</p> <p>Onderdeel van het advies van Stec is om in het Stadshart tenminste 25.000 m2 aan plancapaciteit voor kantoren te hebben. Bij de plannen voor het Trapezium is sprake van 8.000 m2 kantoor. Binnen het gemeentelijk plangebied Stadshart (Stationsgebied) valt echter ook de Wagenwerkplaats. Daar zou ook nog ruimte zijn voor een grote partij van tenminste 15.000 m2 of meerdere partijen met een volume tot 30.000 m2 indien op Trapezium vanwege de voortgaande</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.12.3 van deze NZ en de beantwoording in het kader van de 2^e ph PRV.</p> <p>Wat betreft de mogelijkheden die de gemeente ziet voor de locaties Podium en Trapezium wordt gewezen op de vigerende planologische mogelijkheden.</p> <p>Het PIP heeft uitsluitend tot doel planologische overcapaciteit van zelfstandige kantoren te reduceren op locaties waar nog onbenutte plancapaciteit voor het realiseren van zelfstandige kantoren op onbebouwde percelen aanwezig is. De gemeente heeft beleidsruimte om na de inwerkingtreding van het PIP eventueel resterende planologische capaciteit voor de realisatie van zelfstandige kantoren te beperken. Vanaf dat tijdstip is de raad immers bevoegd om voor de in het PIP opgenomen gronden weer een bestemmingsplan vast te stellen. Nieuwvestiging van kantoren is mogelijk binnen het kader van de PRV (artikel 4.3).</p> <p>In de visie werklocaties wordt niet de conclusie getrokken dat op andere plaatsen in de stad meer behoefte zou bestaan aan nieuwe zelfstandige kantoren ten opzichte van de plancapaciteit die resteert na de inwerkingtreding van het PIP.</p>

<p>planvorming geen ruimte meer is. Het gebied Wagenwerkplaats maakt echter geen onderdeel uit van het ontwerp-PIP noch van de schuifruimte uit de ontwerp 2^e phPRV. Het is wel zeer belangrijk dat er binnen het gemeentelijk plangebied voor het Stadshart voldoende ruimte blijft voor kantoren. Indien dat niet gebeurt, verdwijnt een groot deel van de economische dynamiek op en rondom deze belangrijke locatie. Daarom richt deze zienswijze zich niet alleen op het ontwerp-PIP, maar ook op de ontwerp 2^e phPRV. De schuifruimte is nodig bij de Wagenwerkplaats, maar deze locatie maakt geen deel uit van de 'reductielocaties TSK' die zijn aangewezen in de ontwerp 2^e phPRV.</p> <p>Bij De Hoef West is ook sprake van een behoefte aan schuifruimte. Weliswaar bestaat binnen de huidige bouwvlekken van het bestemmingsplan de mogelijkheid om te kunnen slopen en eventueel nieuw te kunnen bouwen, met inachtnaam van de planologische ruimte. Bij deze gebiedsontwikkeling is echter ook de noodzaak aanwezig om buiten de bestaande bouwvlekken met het programma te kunnen schuiven. Bij de herontwikkeling wordt immers uitgegaan van een vergelijkbaar of iets kleiner programma aan kantoren dan wat nu in het gebied aanwezig is. In veel gevallen zal hierbij sprake gaan zijn van sloop/nieuwbouw, waarbij de noodzaak is om buiten de bestaande bouwvlekken te bouwen. Indien deze mogelijkheid niet geboden wordt, komt de herontwikkeling van De Hoef West in gevaar.</p> <p>Verzocht wordt om de ontwerpen van het PIP en/of de 2^e phPRV zodanig vast te stellen dat de bestaande beschikbare en benodigde ruimte voor kantoren (ook) kan worden benut voor de locaties van de Wagenwerkplaats van het Stationsgebied en De Hoef West.</p>	
<p>Conclusie: ongegrond</p>	
<p>Nr. 13</p>	<p>Samenvatting Zienswijze</p>
<p>2.13.1</p>	<p>Uit de Nota van Inspraak en Vooroverleg, welke als bijlage bij het ontwerp PIP is opgenomen, blijkt dat de inspraakreactie van de gemeente Bunschoten niet heeft geleid tot een aanpassing, wat betreurd wordt. Er wordt nogmaals naar de inhoud van deze inspraakreactie verwezen.</p>
<p>2.13.2</p>	<p>In het ontwerp PIP is aangegeven dat de behoefte aan nieuwe zelfstandige kantooruimte tot en met 2027 op de locatie Haarbrug-Zuid 1.000 m2 bvo is. Binnen de aanduiding 'overige zone- Bunschoten Haarbrug-Zuid' op de verbeelding is het niet meer toegestaan zelfstandige kantoren op te richten. De aanduiding is neergelegd op alle onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.</p>
<p>2.13.3</p>	<p>Vervolgens wordt in paragraaf 2.5.4.4 van de toelichting aangegeven dat er een omgevingsvergunning is verleend aan de Amersfoortseweg 30 van 4.916 m2 bvo zelfstandige kantooruimte. Geconcludeerd wordt dat deze oppervlakte de eerder genoemde behoefte van 1.000 m2 overschrijdt met als gevolg dat er géén zelfstandige kantoren meer opgericht kunnen worden. Aangezien deze omgevingsvergunning reeds is verleend op 5 juli 2018, is op de verbeelding de aanduiding 'overige zone- Amersfoortseweg 30'</p>
<p>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	
<p>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	
<p>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	

	opgenomen, waardoor de realisatie van deze vergunning is toegestaan.	
2.13.4	<p>De verleende omgevingsvergunning aan de Amersfoortseweg 30 heeft echter géén betrekking op de realisatie van zelfstandige kantoorruimte, maar op bedrijfsunits. Verwezen wordt naar de bijlage.</p> <p>Aan de Amersfoortseweg 28, is op 26 april 2018 wel een omgevingsvergunning (OV2018023) verleend voor het oprichten van een zelfstandig kantoorgebouw met een oppervlakte van 507 m² bvo, zie bijlage. De bouw van dit pand is gestart vóór de terinzagelegging van het ontwerp PIP, namelijk op 27 Juli 2018. Deze oppervlakte valt daardoor buiten de reductie en hoeft niet van de behoefte van 1000 m² bvo afgetrokken te worden.</p> <p>Verzocht wordt dan ook de aanduiding 'overige zone-Amersfoortseweg 30' te wijzigen in de aanduiding 'overige zone – Bunschoten Haarbrug-Zuid'. Verder wordt verzocht het perceel Amersfoortseweg 28 buiten de reductie en dus buiten de aanduiding 'overige zone-Bunschoten Haarbrug-Zuid' te houden aangezien al is gestart met de bouw vóór de terinzagelegging van het ontwerp PIP, zodat minimaal de plancapaciteit voor het oprichten van 1000 m² zelfstandige kantoorruimte planologisch in stand gelaten wordt.</p>	<p>Amersfoortseweg 30: Op het tijdstip van het veldbezoek (18 juli 2018) was op dit perceel nog geen sprake van start van de bouw. Bovendien is de betreffende vergunning niet voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp PIP aan de provincie overgelegd. Uit de bij de zienswijze gevoegde omgevingsvergunning en uit nader verkregen informatie blijkt dat de omgevingsvergunning voor de Amersfoortseweg 30 inderdaad betrekking heeft op het oprichten van bedrijfsunits en niet op een zelfstandig kantoor.</p> <p>Amersfoortseweg 28: Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp PIP is geen melding start bouw en/of een omgevingsvergunning ontvangen. Uit de bij de zienswijze gevoegde stukken en uit nader verkregen informatie blijkt dat ten behoeve van het perceel Amersfoortseweg 28 een zelfstandig kantoorgebouw is vergund met een oppervlakte van 506 m² bvo (afronding). Gelet op de reeds in de TSK aangekondigde reductie tot 1.000 m² bvo, worden deze vergunde meters in mindering gebracht op de nog resterende plancapaciteit. Het PIP laat dan nog een bouwmogelijkheid van 494 m² bvo in stand. Gelet op de start van de bouwwerkzaamheden (27 juli 2018) worden de gronden aan de Amersfoortseweg 28 waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft buiten de verbeelding gelaten.</p> <p>Dit leidt tot de navolgende wijzigingen:</p> <p><u>Verbeelding:</u> De aanduiding 'Overige zone- Haarbrug Zuid – Amersfoortseweg 30' komt te vervallen. Het perceel Amersfoortseweg 28 wordt buiten de verbeelding gelaten.</p> <p><u>Regels:</u> De bouwregels van artikel 5.4 uit het ontwerp PIP luidende:</p> <p>“5.4.2 Bouwregels <i>a. op gronden met de aanduiding ‘overige zone – Bunschoten Haarbrug Zuid’ zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan.</i> <i>b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – Bunschoten – Amersfoortseweg 30’ uitsluitend zelfstandige kantoren met een maximum van 4.916 m² bruto vloeroppervlakte toegestaan ter uitvoering van de omgevingsvergunning met kenmerk OV2017093A, zoals verleend op 5 juli 2018 door het college van burgemeester en wethouders van Bunschoten.”</i></p> <p>Worden gewijzigd in:</p> <p>“3.4.2 Bouwregels <i>op gronden met de aanduiding ‘overige zone – Bunschoten Haarbrug Zuid’ 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 494 m² bruto vloeroppervlakte, inclusief</i></p>

		<i>ongebruikte omgevingsvergunningen voor zelfstandige kantoren.”</i>
2.13.5	Verder wordt in de toelichting vermeld dat voor Het Steenland 17 een omgevingsvergunning is verleend voor een bedrijfsverzamelgebouw met kantoorunits met een oppervlakte van 978 m2 bvo die in aanbouw is. Dit perceel is buiten de reductie gehouden omdat de gebouwen al in aanbouw waren vóór de terinzagelegging van het ontwerp PIP. Er wordt op gewezen dat deze omgevingsvergunning ook géén betrekking heeft op de bouw van een zelfstandig kantoor. Het gebouw omvat slechts 105 m2 bvo onzelfstandige kantooruimte dat deel uitmaakt van de bijbehorende bedrijfsruimte.	Het Steenland 17 is reeds buiten de planreductie gehouden. De betreffende omgevingsvergunning is niet voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp PIP aan de provincie overgelegd. Uit de bij de zienswijze gevoegde omgevingsvergunning en uit nader verkregen informatie blijkt dat de omgevingsvergunning voor Steenland 17 betrekking heeft op het oprichten van bedrijfsunits en niet op een zelfstandig kantoor. Het PIP wordt gewijzigd. De oppervlakte van de verleende vergunning wordt niet in mindering gebracht op de maximaal toegestane oppervlakte voor zelfstandige kantoren zoals opgenomen in het PIP.
2.13.6	De gemeente blijft van mening dat de beperking voor het oprichten van zelfstandige kantoren te ver gaat. Deze beperking belemmert de gemeente zowel op economisch als op ruimtelijk en stedenbouwkundig vlak. Bovendien is het niet reëel om van de maximale planologische invulling met kantoren uit te gaan. Dit blijkt uit het feit dat op Haarbrug-Zuid tot nu toe slechts één omgevingsvergunning is verleend voor het oprichten van een zelfstandig kantoor.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Tot planreductie wordt overgegaan ter uitvoering van de PAK. Bepalend voor deze reductie is uitsluitend de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantooruimte in de periode tot en met 2027. Deze behoefte blijkt uit het Kantorenmarktonderzoek 2015 en de Monitor 2018.
Conclusie: deels gegrond (2.13.4 en 2.13.5) en deels ongegrond. De wijzigingen zijn genoemd in hoofdstuk 3 onder 3.7 en 3.8 van deze NZ.		
Nr. 14	Samenvatting Zienswijze	Beantwoording
2.14.1	De gemeente Stichtse Vecht is van mening dat door het aantrekken van de economie de vraag naar kantooruimtes weer toeneemt. Deze vraag correspondeert echter niet met het huidige aanbod. De gemeente erkent de ernst en omvang van het leegstandsprobleem en de gevolgen ervan voor de aantrekkelijkheid van de locaties. Daarom is de afgelopen jaren ingezet op reductie van het aantal vierkante meters door bijvoorbeeld 25.000 m2 reductie van plancapaciteit op de locatie Kwadrant 1, (Maarssenbroek) en door 12.000 m2 te slopen bij Bisonspoor, (Maarssenbroek). Daarnaast wordt volop ingezet op transformatie van het werk- kantorengedebied Planetenbaan naar een woon-werkgebied.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2.14.2	Juist in het gebied waar volop ingezet wordt op gebiedsverandering (Planetenbaan) worden bouwmogelijkheden geschrapt (8.196 m2) terwijl deze kunnen zorgen voor extra impuls voor het gebied. In de toelichting van het PIP wordt bij “plansystematiek” aangegeven dat Planetenbaan onder methode 2 valt. Als toelichting wordt aangegeven dat bij deze locatie sprake is van een brede bestemming waarbij de nieuwbouwmogelijkheden voor kantoren geheel worden gereduceerd. Voor deze situatie (methode 2) zondert het PIP de bouw van zelfstandige kantoren uit van de bestaande bestemmingen en planregels. In dit voorgenoemde geval is geen sprake van een brede bestemming. De locatie heeft juist een exclusieve kantoorbestemming. Zoals methode 3 ook al aangeeft is het hier noodzakelijk dat het PIP een nieuwe bestemming aan de betreffende gronden geeft. Dit ligt ook in lijn met de kanskaart Planetenbaan en de gesprekken die hierover met de provincie gevoerd zijn. Het schrappen van de kantoorbestemming is voor de	Terecht wordt gesteld dat de locatie Planetenbaan een exclusieve bestemming ‘Kantoor’ heeft. Binnen deze bestemming zijn vier bebouwingsvlakken opgenomen, waarbinnen een zelfstandig kantoor kan worden gerealiseerd. Gelet op de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan Maarssenbroek-Werkgebied zijn deze gronden bestemd voor kantoren, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en erven. Voorts dient binnen de bestemming voorzien te worden in de noodzakelijke parkeervoorzieningen. De bestaande situatie op het gedeelte van het bestemmingsvlak waar het PIP betrekking op heeft sluit aan op de doeleindenomschrijving. Er is immers sprake van een vijverpartij. Dat betekent dat het reduceren van de bouwmogelijkheid voor een zelfstandig kantoor niet tot gevolg heeft dat er sprake is van een onuitvoerbare

	eigenaar en de gemeente onwerkbaar. Ook uit het oogpunt van planschade is dit niet gewenst. Verzocht wordt een passende bestemming te geven aan deze locatie waarbij de bouwmogelijkheden in stand worden gelaten.	<p>bestemming of een bestemming die afwijkt van de feitelijke situatie.</p> <p>Het voorgaande leidt ertoe dat de beschrijving van de systematiek in de toelichting (paragraaf 7.3.1) wordt aangepast. De regels en de verbeelding blijven onveranderd.</p> <p>Het staat de eigenaar en de gemeente uiteraard vrij om te komen tot een alternatieve invulling van het perceel.</p> <p>De vraag of de vaststelling van het PIP in concrete gevallen aanleiding geeft tot planschade en in hoeverre deze voor vergoeding in aanmerking komt, is in de procedure tot vaststelling van het PIP niet aan de orde.</p>
2.14.3	Het onderwerp planschade blijft een punt van aandacht voor de gemeente. Bedoeld wordt de vervolgschade die voortvloeit uit de alternatieve bestemming die door de raad wordt vastgesteld nadat het PIP in werking is getreden. Procedureel komt die volledig voor rekening van de gemeente maar zij is van mening dat er op zijn minst sprake is van een gedeelde verantwoordelijkheid van provincie en gemeente.	<p>Met het oog op deze situatie is in paragraaf 1.4.1 van de toelichting de navolgende alinea opgenomen: “Redelijkerwijs moeten belanghebbenden er rekening mee houden dat op de in de planreductie begrepen gronden in de toekomst mogelijk stedelijke functies kunnen worden ontwikkeld die qua ruimtelijke uitstralingseffecten vergelijkbaar zijn met kantoorgebouwen, bijvoorbeeld wat betreft verkeersaantrekkende werking of dimensionering van de bouwmassa. Dit kan doordat het geldende bestemmingsplan ook andere functies toestaat, of doordat een gemeente het bestemmingsplan wijzigt ten behoeve van een andere functie. Dit betekent dat het aannemelijk is dat op de betreffende gronden in de toekomst mogelijk bestemmingswijzigingen naar andere stedelijke functies dan kantoren zullen plaatsvinden.”</p> <p>Gemeenten kunnen met het oog op een alternatieve stedelijke invulling ruimtelijke besluiten nemen waarin het risico op te honoreren planschadeclaims zo veel mogelijk wordt beperkt. Dat kan onder meer door de beoogde planologische ontwikkelingen, op vergelijkbare wijze waarop dat met de PAK is gebeurd, voorzienbaar maken. Niet gedeeld wordt de opvatting dat er sprake is van een gedeelde verantwoordelijkheid.</p>
<p>Conclusie: deels gegrond en deels ongegrond De wijzigingen zijn genoemd in hoofdstuk 3 onder 3.9 van deze NZ.</p>		
Nr. 15	Samenvatting Zienswijze	Beantwoording
2.15.1	In 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 PIP, opgenomen ter plaatse van de locatie 'Huis ter Heide'. Op de rest van genoemde locatie is de gemeente voornemens om woningbouw te realiseren. Meer kantoorruimte wordt daarom niet opgenomen 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 heeft ten aanzien van nieuwe kantoorruimte hetzelfde beleid voor ogen als de provincie.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Bekend is dat de gemeente Zeist reeds geruime tijd bezig is met de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat het raadsbesluit uit 2010 niet heeft geleid tot planologische wijzigingen.

2.15.2	<p>Wanneer de locatie 'Huis ter Heide' echter blijft uitmaken van het PIP, kan de procedure voor het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan 'Huis ter Heide' vertraagd worden. Vanwege mogelijke beroepschriften tegen het PIP is het onzeker wanneer dit plan in werking treedt. De kans is reëel dat het bestemmingsplan 'Huis ter Heide' dan niet op het door de gemeente gewenste tijdstip kan worden vastgesteld. In dat geval kan de gemeente mogelijk niet haar afspraken in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug nakomen.</p>	<p>In het kader van het vooroverleg en tijdens de hoorzitting over het voortontwerp PIP in 2016 is dit signaal ook naar voren gebracht. In die periode is hierover meerdere malen contact geweest met alle betrokken gemeenten, waaronder Zeist. Verwezen wordt naar de beantwoording daarvan in de NIV onder 1.08.1. Hierin is onder meer aangegeven dat het buiten het PIP laten van een locatie of perceel uitsluitend mogelijk is indien voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp PIP een bestemmingsplan in werking is getreden dat voorziet in reductie van planologische overcapaciteit conform de TSK. Geconstateerd wordt dat aan deze randvoorwaarde niet is voldaan. Voor zover het PIP daadwerkelijk een voor de beoogde ontwikkeling vertragende factor zou zijn, had hierop geanticipeerd kunnen worden, zoals bij andere gemeenten binnen de provincie is gebeurd. Overigens valt niet in te zien dat het ontwerp PIP daadwerkelijk een vertragende factor zou zijn. Na de terinzagelegging van het ontwerp PIP is de raad weliswaar tijdelijk niet bevoegd om voor de in dit plan opgenomen gronden een bestemmingsplan vast te stellen, maar na dat tijdstip kunnen nog steeds omgevingsvergunningen bouwen in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend.</p> <p>Het voorontwerpbestemmingsplan "Huis Ter Heide West" dat voorziet in de bouw van 80 woningen is reeds in juni 2015 als ontwerp in procedure gebracht maar vervolgens niet vastgesteld door de raad. In plaats daarvan was de gemeente voornemens om te komen tot de vaststelling van een bestemmingsplan met een groter plangebied, waarin o.a. ook de kern Huis Ter Heide en de gronden waar het PIP betrekking op heeft, zouden worden opgenomen. Dit 'grotere' bestemmingsplan is op dit moment nog niet als voorontwerp aangeboden. Voorafgaand aan de inwerkingtreding van het PIP kan het bestemmingsplan worden voorbereid, vooroverleg worden gevoerd en vervolgens als ontwerp in procedure worden gebracht. Uit de zienswijze blijkt niet dat het bestemmingsplan op korte termijn in procedure wordt gebracht en de vaststelling daarvan in 2019 zal plaatsvinden.</p>
2.15.3	<p>Daarnaast is er naar de mening van de gemeente geen noodzaak om de locatie 'Huis ter Heide' in het PIP op te nemen. De kans dat er kantoorruimte gerealiseerd gaat worden op de locatie, wordt nihil geacht.</p> <p>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, kan deze aanvraag niet anders dan worden geweigerd. 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 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 gedurende de terinzagelegging van dit</p>	<p>Om twee redenen kan niet met deze werkwijze worden ingestemd.</p> <p>In de eerste plaats zou een dergelijk uitwerkingsplan niet in strijd zijn met de PRV (artikel 4.3, lid 5) wanneer de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een zelfstandig kantoor tijdig zou zijn ingediend (dat is voor de terinzagelegging van het ontwerp PIP). De PRV en het PIP kennen een onderlinge samenhang.</p> <p>In de tweede plaats wordt met het PIP beoogd integraal, dat betekent gelijktijdig en gelijkwaardig, tot planreductie op het schaalniveau van de provincie over te gaan. Het buiten het PIP laten van de locatie Huis ter Heide zou niet alleen in strijd zijn met deze integraliteit maar ook met de TSK.</p> <p>De opvatting, dat de huidige planologische situatie op de locatie maakt dat de kans op kantoorrealisatie nihil is, wordt niet gedeeld. De behoefte is weliswaar beperkt en de gemeenteraad heeft in 2010 een besluit genomen om geen landmarkkantoor toe te staan maar deze mogelijkheid is echter door de gemeente uitvoerbaar geacht op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan. Voorts zijn er geen belemmeringen</p>

	<p>uitwerkingsplan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Mocht de gemeenteraad deze zienswijze niet (in zijn geheel) overnemen, dan bestaat voor de provincie 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 ABRvS. Mocht de gemeente Zeist toch besluiten een bestemmingsplan of een uitwerkingsplan vast te stellen voor de locatie 'Huis ter Heide' met daarin de mogelijkheid tot het realiseren van kantoorruimte van meer dan 1.000 m2, dan heeft de provincie voldoende mogelijkheden om dit juridisch tegen te houden.</p> <p>De gemeente Zeist heeft ten aanzien van nieuwe kantoorruimte hetzelfde beleid voor ogen als de provincie. 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 PIP. 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 geen noodzaak om de locatie Huis ter Heide in het PIP op te nemen.</p>	<p>voor het vaststellen van een uitwerkingsplan en het verlenen van een omgevingsvergunning indien een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend die past binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan.</p>
2.15.4	<p>Van belang is ook dat, mocht de gemeente onverhoopt toch een bestemmingsplan of een uitwerkingsplan vaststellen voor de locatie 'Huis ter Heide' met daarin de mogelijkheid tot het realiseren van kantoorruimte van meer dan 1.000 m2, de provincie zélf de regie heeft en voldoende mogelijkheden heeft om dit juridisch tegen te houden.</p>	<p>Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Voorts wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.15.3 van de NZ.</p>
<p>Conclusie: ongegrond</p>		
Nr. 16	Samenvatting Zienswijze	Beantwoording
2.16.1	<p>Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van indiener 3.</p>	<p>Aangezien de zienswijze is ingediend op 2 oktober 2018, zonder dat hieraan een pro forma zienswijze is voorafgegaan, wordt deze zienswijze buiten beschouwing gelaten. Dat de pro forma zienswijze op 3 oktober 2018 alsnog is toegezonden met daarin de mededeling dat indiener niet in staat was om op tijd een schriftelijk exemplaar toe te zenden maakt dit niet anders. Mogelijk verschoonbare redenen voor de te late indiening zijn hierin niet aangevoerd.</p>
<p>Conclusie: buiten beschouwing laten</p>		

3. Staat van wijzigingen

Naast wijzigingen van het ontwerp PIP naar aanleiding van de zienswijzen, 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.	Onderdeel	Wijziging	Aanleiding
3.1	Regels	<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. Deze wijziging is reeds aangekondigd in de Staat van Wijzigingen bij de NIV onder 3.19, maar per abuis niet volledig verwerkt in de regels.</p> <p>Het artikel in het ontwerp PIP dat als volgt luidt:</p> <p>5.15 overige zone – Veenendaal De Batterijen</p> <p>5.15.1 Aanduidingsomschrijving</p> <p>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 5.15.2.</p> <p>5.15.2 Bouwregels</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan; b. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – Veenendaal – Citadel 20 t/m 64’ uitsluitend een zelfstandig kantoor met 4.042 m2 bruto vloeroppervlakte toegestaan ter uitvoering van de omgevingsvergunning met kenmerk OV2016600, zoals verleend op 13 april 2017 door het college van burgemeester en wethouders van Veenendaal; c. in afwijking van het bepaalde onder a is 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>Wordt als volgt gewijzigd, inclusief de wijziging zoals toegelicht onder 3.6 van deze NZ:</p> <p><i>“3.15 overige zone – Veenendaal De Batterijen</i></p> <p><i>3.15.1 Aanduidingsomschrijving</i></p> <p><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 3.15.2.</i></p> <p><i>3.15.2 Bouwregels</i></p> <p><i>Op gronden met de aanduiding ‘overige zone – Veenendaal De Batterijen’ mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de</i></p>	Ambtshalve

		<p>daar voorkomende bestemmingen en bijbehorende planregels met inachtneming van de volgende regels:</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, inclusief wijzigingen van ondergeschikte aard; 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, inclusief wijzigingen van ondergeschikte aard. <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>	
3.2	Toelichting	De Ruimtelijke Visie Houten is opgevolgd door de Proeftuin/Toekomstvisie Houten, met bijbehorend Programma Ruimte 2017-2019. Tabel 2 "Overzicht gemeentelijk beleid" in de toelichting is hierop aangepast	Ambtshalve
3.3	Toelichting	Het bestemmingsplan "Houten Centrum" is vastgesteld op 26 september 2006 in plaats van 2009. In paragraaf 2.5.7.2 en tabel 2 "Overzicht gemeentelijk beleid" van de toelichting is dit jaartal aangepast.	Ambtshalve
3.4	Verbeelding Toelichting Regels	<p>Op de percelen K3, K8 en K9 vervalt de bestemming 'Groen' en de bestemming Waarde – Archeologie middelhoge verwachting. Aan deze percelen wordt de aanduiding 'overige zone – Leusden Plantage-weg 2, 4, 5, 7 en 9' toegekend.</p> <p>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, bestaande uit de artikelen 3 Groen en 4 Waarde – Archeologie middelhoge verwachting komen te vervallen. De andere hoofdstukken, 3 en 4, en artikelen, 5 tot en met 9 worden omgenummerd naar hoofdstuk 2 en 3 en artikelen 3 tot en met 7. Verwijzingen in regels en toelichting worden hier eveneens op aangepast.</p> <p>Voorts wordt artikel 7.2 sub a uit het ontwerp PIP verwijderd, luidende: "Voor zover de bestemmingen 'Groen' en '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." Binnen artikel 7.2, dat na omnummering 5.2 wordt, vindt eveneens omnummering plaats.</p> <p>De toelichting (paragraaf 2.5.10, 3.2.1, 4.10.2, 7.3.1, 7.3.3, 7.3.4.10) en de bestemmingsplananalyse worden hierop aangepast.</p>	Zienschwizen 2.1.2 en 2.10.1
3.5	Regels	Omdat het begrip 1.8 'bouwperceelgrens' niet noodzakelijk is voor het PIP, zal deze uit Artikel 1 worden geschrapt. Daarbij is tevens de nodige omnummering doorgevoerd.	Ambtshalve
3.6	Regels	Wijzigingen van ondergeschikte aard worden als volgt gedefinieerd in artikel 1 van de regels:	Zienschwize 2.1.3

		<p>1.13 wijziging van ondergeschikte aard</p> <p>Bij de vraag of een wijziging van ondergeschikte aard is, zijn de volgende overwegingen relevant:</p> <ol style="list-style-type: none"> de aard en omvang van de wijzigingen, zowel op zichzelf beschouwd als (met name) in relatie tot het gehele bouwplan en de omgeving; het al dan niet wijzigen van de uiterlijke verschijningsvorm van het gehele bouwplan; de ruimtelijke uitstraling van de wijzigingen. De wijzigingen mogen hierbij niet leiden tot: <ol style="list-style-type: none"> vergroting van het vergunde maximum bruto vloeroppervlakte van meer dan 10%; vergroting van de vergunde bouw- en goothoogte met meer dan 10%; wijziging van de vergunde positie van het bouwwerk op de ondergrond met een afwijking van meer dan 10 meter; uitbreiding van het aantal bouwlagen. <p>Dit begrip is van belang, omdat deze wijzigingen van ondergeschikte aard mogelijk worden gemaakt voor vergunningen die reeds de resterende behoefte geheel benutten. Hiervan is sprake bij de in (omgenummerde) bouwregels 3.10.2 sub b (Leusden Plantageweg), 3.15.2 sub b onder 1 en 2 (Veenendaal De Batterijen) en 3.16.2 sub b (Veenendaal Faktorij/De Vendel). Aan deze bouwregels wordt toegevoegd "inclusief wijzigingen van ondergeschikte aard".</p> <p>De toelichting wordt hierop ook aangepast (paragraaf 2.5.15.4, 7.3.1, 7.3.4.10, 7.3.4.15).</p>	
3.7	Verbeelding Regels Toelichting	<p>Gelet op de overgelegde omgevingsvergunningen en de start van bouwwerkzaamheden zullen de navolgende wijzigingen worden doorgevoerd.</p> <p>Verbeelding: Het vergunde pand aan de Amersfoortseweg 28 wordt buiten het plangebied van het PIP gelaten. De aanduiding 'Overige zone- Haarbrug Zuid – Amersfoortseweg 30' komt te vervallen.</p> <p>Regels: Artikel 5.4.2 Bouwregels, uit het ontwerp PIP luidt:</p> <p><i>"a. op gronden met de aanduiding 'overige zone – Bunschoten Haarbrug Zuid' zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan. b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – Bunschoten – Amersfoortseweg 30' uitsluitend zelfstandige kantoren met een maximum van 4.916 m² bruto vloeroppervlakte toegestaan ter uitvoering van de omgevingsvergunning met kenmerk OV2017093A, zoals verleend op 5 juli 2018 door het college van burgemeester en wethouders van Bunschoten."</i></p> <p>En wordt als volgt gewijzigd:</p> <p><i>"Op gronden met de aanduiding 'overige zone – Bunschoten Haarbrug Zuid' 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 494 m² bruto vloeroppervlakte, inclusief ongebruikte omgevingsvergunningen voor zelfstandige kantoren."</i></p> <p>Voorts wordt paragraaf 2.5.4, 7.3.4.4 en tabel 4 van de toelichting van het PIP hier op aangepast.</p>	Zienschijze 2.13.4
3.8	Toelichting Regels	<p>Op basis van de overgelegde omgevingsvergunning voor Het Steenland 17 is gebleken dat hier geen sprake is van zelfstandige kantoorruimte. De oppervlakte van de verleende vergunning wordt niet</p>	Zienschijze 2.13.5

		in mindering gebracht op de maximaal toegestane oppervlakte aan zelfstandige kantoorruimte zoals opgenomen in het PIP voor de locatie Bunschoten Haarbrug-Zuid.	
3.9	Toelichting	In de beschrijving van de systematiek in de toelichting (paragraaf 1.4.2 en 7.3.1) wordt toegelicht dat methode 2 in specifieke gevallen ook van toepassing kan zijn op exclusieve kantoorbestemmingen waar geen bouwmogelijkheden resteren voor zelfstandige kantoren na reductie. Dat het huidige gebruik ook past in het vigerende bestemmingsplan wordt eveneens in de toelichting (paragraaf 2.5.12.3) aangegeven.	Zienswijze 2.14.2
3.10	Verbeelding Regels Toelichting	<p>Naar aanleiding van de overgelegde aanvraag omgevingsvergunning, welke nog niet is verleend en nog geen sprake is van realisatie, zal artikel 5.16.2 Bouwregels uit het ontwerp PIP, dat als volgt luidt:</p> <p>5.16.2 Bouwregels <i>Op gronden met de aanduiding 'overige zone – Veenendaal Faktorijs 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 kantoren bedraagt maximaal 869 m² bruto vloeroppervlakte, inclusief ongebruikte omgevingsvergunningen voor zelfstandige kantoren.</i></p> <p>Als volgt worden gewijzigd (mede gelet op omnummering):</p> <p>3.16.2 Bouwregels <i>Op gronden met de aanduiding 'overige zone – Veenendaal Faktorijs De Vendel' mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de daar voorkomende bestemmingen en bijbehorende planregels met inachtneming van de volgende regels:</i></p> <p><i>a. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;</i> <i>b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – Veenendaal – Vendelier 6' uitsluitend zelfstandige kantoren met een maximum van 2.193 m² bruto vloeroppervlakte toegestaan ter uitvoering van de aanvraag omgevingsvergunning met aanvraagnummer 3842913, zoals aangevraagd op 3 augustus 2018 bij het college van burgemeester en wethouders van Veenendaal, inclusief wijzigingen van ondergeschikte aard.</i> <i>c. indien de in sub b genoemde vergunning onherroepelijk en volledig is ingetrokken, geldt dat in afwijking van sub a maximaal 869 m² bvo zelfstandige kantoren is toegestaan.</i></p> <p>Aan de verbeelding wordt de aanduiding 'overige zone – Veenendaal – Vendelier 6' toegevoegd. De verbeelding wordt hierop ook aangepast.</p>	Zienswijze 2.3.29
3.11	Toelichting Verbeelding	Binnen de locatie Amersfoort – Podium is op 30 mei een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een parkeeroverkapping. Met de bouwwerkzaamheden is gestart, waardoor het betreffende perceel buiten het plangebied van het PIP wordt gelaten.	Ambtshalve wijziging
3.12	Toelichting	Van 22 maart tot en met 2 mei 2018 heeft de ontwerp omgevingsvergunning voor het realiseren van de ontsluitingsweg in de noordwesthoek van de toekomstige woonwijk Snellerpoort, ter inzage gelegen. Een deel van deze weg is binnen het plangebied van de PIP gelegen. In paragraaf 2.5.17.2 van de toelichting wordt deze ontwerp-omgevingsvergunning nader beschreven.	Ambtshalve wijziging
3.13	Toelichting	Op basis van het Kantorenmarktonderzoek 2015 en de Monitor 2018 kunnen actuele uitspraken worden gedaan over planreductie op locatieniveau. Dat betekent dat ook op dat niveau uitspraken kunnen worden gedaan over de noodzaak van een planologische ingreep op daarvoor in aanmerking komende locaties. Van een uitspraak op abstract niveau is dus geen sprake. In paragraaf 3.6 van de plantoelichting wordt dit onder het noodzakelijkheidsvereiste (3.6.5) middels een aanvulling verduidelijkt.	Zienswijze 2.3.13
3.14	Toelichting	Aan de Amersfoortseweg 36 te Bunschoten is op 12 september 2018 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een bedrijfshal. Er is nog geen sprake van start bouw.	Ambtshalve wijziging