

Van: : college van burgemeester en wethouders
Datum : 6 december 2016
Portefeuillehouder(s) : wethouder Ten Hagen
Portefeuille(s) : Ruimtelijke ordening
Contactpersoon : R.C. Ouwerkerk
Tel.nr. : 8856
E-mailadres : ouwerkerk.r@woerden.nl

16R.00771



Onderwerp: Beantwoording vragen ex artikel 40 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad gesteld door de fractie van Inwonersbelangen over het inpassingsplan kantoren van de provincie Utrecht

Beantwoording van de vragen:

1. De stellingname van het inpassingsplan is dat op grond van een onderzoek er in Woerden een kantoorbehoefte tot 2027 geraamd wordt van ten hoogste 3000 m² bvo. Op basis van welk actueel onderzoek van de gemeente Woerden is de conclusie gerechtvaardigd dat het minstens 50.000 m² zelfstandig kantoor zou zijn? En waarom niet 20.000 of 70.000 m²?

Antwoord:

In het gebied Snellerpoort is momenteel circa 35.000 m² (51.000 m² bvo) ontwikkelcapaciteit aan te realiseren kantoren. In de samen met de U10-gemeenten opgestelde Regionale overeenkomst kantoren 2014-2030, is deze 51.000 m² bvo aan kantooroppervlakte opgenomen. Deze m² zijn dus niet gebaseerd op een onderzochte behoefte. Overigens heeft Woerden in het verleden al de keus gemaakt om het areaal aan nieuwbouw van kantoren flink omlaag te brengen. De oorspronkelijk bij het NS-station geprojecteerde 200.000 m² aan kantoren zijn in 2007 teruggebracht tot circa 60.000 m².

2. Als dat onderzoek er is, kan dat dan onder de raadsleden worden verspreid en wanneer?

Antwoord:

De 51.000 m² bvo m² is niet gebaseerd op een onderzochte behoefte, maar is de huidige ontwikkelcapaciteit aan nieuwe kantoren in Snellerpoort.

3. Is de grondopbrengst- vermindering een reden om 50.000 m² bvo te willen blijven reserveren en hoe verhoudt dat zich tot de belangen van beleggers en investeerders van de vele leegstaande kantoorgebouwen, o.a. in Middelland?

Antwoord:

In het inpassingsplan wordt geen rekening gehouden met de specifieke Woerdense situatie. Samen met de provincie Utrecht is Woerden bezig om het kantoren- en bedrijventerrein Middelland te herstructureren en transformeren. Daarmee wordt ook de leegstand in Middelland verminderd. Waar op Middelland het aantal vierkante meters aan bestaande kantoren vermindert, kan de locatie Snellerpoort dienen om nieuwbouw toe te staan. Voor een gezond kantorenbestand en vestigingsklimaat is er naast de transformatie en herbestemming van bestaande kantoorpanden ook een blijvende behoefte aan een reëel aanbod aan nieuwe kantoren.

De werkelijke vraag aan nieuwe kantoorruimte is nog niet te bepalen. Dat kan alleen met nieuw marktonderzoek bepaald worden. Wij vinden dat het aantal van 3000 m² bvo in het voorontwerp inpassingsplan onvoldoende is onderbouwd. We willen niet dat het inpassingsplan de daadwerkelijke behoefte aan kantoren onmogelijk gaat maken. Totdat we de behoefte scherp hebben, is het daarom wenselijk dat de huidige plancapaciteit gehandhaafd blijft.

4. Is er sprake van planschade als 3000 m² wordt vastgelegd in het definitieve inpassingsplan? Welke eigenaren betreft dat en voor wiens rekening komt eventueel deze planschade?

Antwoord:

De vraag of er risico op planschade is en hoe groot die schade is, is niet eenduidig en op voorhand te beantwoorden. De gemeente Woerden heeft zelf ook vragen gesteld aan de provincie over dit onderwerp. Het schrappen van vierkante meters aan kantoor heeft invloed op de planologische mogelijkheden voor de gronden en daarmee op de waarde van de gronden. Eventuele planschade kan de huidige eigenaren van het plangebied van het inpassingsplan betreffen (deze zijn voor het grootste deel in privaat eigendom) en tevens de eigenaren van de omliggende gronden.

De provincie geeft aan dat door het 1,5 jaar van te voren aankondigen van de kantorenreductie, een vergoeding van planschade niet aan de orde zal zijn. Zekerheid hierover is er echter niet. De gemeente Woerden heeft haar twijfels hierover aan de provincie doorgegeven. Overigens is de provincie Utrecht, als bevoegd gezag, verantwoordelijk voor vergoeding van de planschade die direct uit het inpassingsplan voortkomt.

5. Klopt het dat verwacht wordt dat na het economische herstel in de komende jaren door ook het nieuwe werken een daling van de vraag naar nieuwe kantoorruimte zich zal voortzetten? Zo ja, hoe verklaart dan het college het vasthouden aan oude ramingen en reserverings- m² ?

Antwoord:

Zoals onder 3 is geantwoord, is het wenselijk dat de huidige plancapaciteit gehandhaafd blijft totdat de behoefte via goed onderbouwd onderzoek is aangetoond.

Het is onduidelijk of een daling naar de vraag naar nieuwe kantoorruimte zal plaatsvinden. In het licht van de weer aantrekkende economie is eerder een stijging van deze vraag te verwachten. Vanwege het verschil in kwaliteit en uitstraling tussen nieuwe kantoorpanden en (gerenoveerde) bestaande kantoorpanden blijft vanuit de markt een behoefte bestaan aan nieuwe kantoorpanden. Daardoor kan tevens een voldoende gevarieerd vestigingsklimaat ontstaan.

6. Hoe verhoudt de 50.000 m² zich tot de verkeersproblematiek van de bereikbaarheid van Woerden en welke aantallen arbeidsplaatsen zijn hieraan verbonden? Hoeveel verkeersbewegingen worden hierdoor veroorzaakt?

Antwoord:

De huidige ontwikkelcapaciteit aan kantoren van 51.000 bvo in Snellerpoort is geen nieuwe ontwikkeling. In het kader van de huidige planologische regelingen is het aantal verkeersbewegingen destijds aanvaardbaar gevonden. Er is nog geen actueel onderzoek naar de verkeersconsequenties gedaan. Wel zal een kantoor naast het station meer kans hebben om treinforensen te bedienen dan kantoren in Middelland.

7. Is de provincie in het inpassingsplan uitgegaan van de transformatie van bestaande leegstaande kantoren naar andere bestemmingen en indien niet wat is daarmee dan gedaan door het college in het kader van deze discussie?

Antwoord:

Bij het bepalen van het maximaal aantal vierkante meters kantoor in Snellerpoort heeft de provincie hier helaas geen rekening mee gehouden. De gemeente zet zich samen met de regiogemeenten en de provincie in om de kantorenmarkt beter in balans te krijgen. Dat heeft de gemeente gedaan door in het verleden de nieuwbouwmogelijkheden op Snellerpoort sterk te reduceren en door te werken aan de herstructurering van Middelland. Daarnaast stimuleert de gemeente de transformatie van kantoorpanden. In de Regionale overeenkomst kantoren 2014-2030 dat samen met de U10-gemeenten is opgesteld, zijn afspraken gemaakt over deze aanpak omtrent kantoren.

8. Minder kantooroppervlak betekent meer woningbouw op deze locaties maar ook minder woningbouw op discutabele locaties als Haanwijk, Molenvliet west, of ook wel in het groen buiten de rode contour. Kan het college deze conclusie steunen en uitwerken op korte termijn?

Antwoord:

Het college ondersteunt deze conclusie niet. In de huidige planologische regelingen heeft uw raad gekozen voor deze ontwikkelcapaciteit voor kantoren en voor deze locatie. Gelet op het streven naar een gezonde kantorenmarkt is het wenselijk deze ontwikkelcapaciteit vooralsnog niet terug te brengen.

9. Onderschrijft het college de stelling in het inpassingsplan onder art. 3.3.2 dat: "De reductie van plancapaciteit is gericht op goede ruimtelijke ordening en de provincie beoogt het duurzaam gebruik van de binnenstedelijke ruimte hiermee te stimuleren. Door het beperken van nieuwbouw zullen bestaande kantoorlocaties in gebruik blijven en daar zal worden geïnvesteerd in de kwaliteit van de locatie". Deze overweging kan voor Middelland zeer toepasselijk zijn.

Antwoord:

De stelling wordt niet onderschreven. De gemeente Woerden staat achter het beleid van de provincie om te investeren in de kwaliteit van de overgebleven bestaande kantoorlocaties en nieuwbouwmogelijkheden te beperken. Voor een gezonde en gevarieerde kantorenmarkt wil de gemeente Woerden echter ook voldoende kunnen inspelen op de huidige en toekomstige vraag naar nieuwe kantoorpanden. De gemeente is van mening dat het openhouden van de locatie Snellerpoort en transformatie in Middelland een duurzamer gebruik van de ruimte is dan de zeer forse beperking van de locatie Snellerpoort.

Bijlagen:

De ingekomen brief met corsanummer: 16.024486

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

De burgemeester

V.J.H. Molkenboer

From: Geldorp, Erwin <geldorp.e>
Sent: maandag 21 november 2016 11:57:45
To: !Raadsleden; !Burgemeester en wethouders
Cc: Stadhuis; !Concernzaken
Subject: Schriftelijke vragen art. 40 - informatie t.b.v. hoorzitting inpassingsplan Kantoren provincie Utrecht (Inwonersbelangen)
Attachments: inwonersbelangen over hoorzitting inpassingsplan kantoren provincie.pdf

Aan het College
Cc Raad

Bijgaand treft u aan een serie schriftelijke vragen ex artikel 40 van het RvO van de fractie van Inwonersbelangen inzake informatie t.b.v. hoorzitting inpassingsplan Kantoren provincie Utrecht. Deze vragen zijn reeds aangekondigd in de vergadering van de commissie Ruimte, tijdens de behandeling van de aanvliegroute van de hoorzitting.

Mevrouw Berkhof zal tijdens de hoorzitting van 14 december de inbreng van de raad van Woerden uitdragen. In afwijking van de beantwoordingstermijn in het RvO wordt het college in dit geval gevraagd de vragen ruim voor 14 december te beantwoorden, zodat de gemeenteraad voldoende tijd heeft om de input te betrekken bij het opstellen van de bijdrage t.b.v. de hoorzitting.

Met vriendelijke groet,

Erwin Geldorp | raadsgriffier | Gemeente Woerden

Postbus 45, 3440 AA Woerden | Blekerijlaan 14, 3447 GR Woerden

T 0348 - 428 510 | **M** 06 - 20094715 | **E** geldorp.e@woerden.nl | raadsgriffie@woerden.nl

W gemeenteraad.woerden.nl

aanwezig: ma, di, wo, do



Art. 40 vragen inpassingsplan Kantoren van de provincie Utrecht

In de Raadscommissie Ruimte van 17 november 2016 is als agendapunt behandeld de uitnodiging voor de hoorzitting van de provincie Utrecht, mogelijk op 7 of 14 december 2016.

Deze hoorzitting is een wettelijke verplichting behorend bij een inpassingsplanprocedure.

De volgende vragen zijn daarbij door de fractie Inwonersbelangen gesteld maar de vertegenwoordiging van het college kon hierop geen inhoudelijke antwoorden geven.

Om de vertegenwoordiger van de gemeenteraad, zijnde mogelijk mevrouw Berkhof, een voldoende duidelijk standpunt mee te kunnen geven zal naar aanleiding van de antwoorden die op korte termijn door het college worden gegeven en op basis van de inbreng van alle fracties een notitie gezamenlijk worden opgesteld waarin iedere fractie zijn input kan leveren en de uiteindelijke tekst algemene instemming heeft.

De vragen van Inwonersbelangen luiden als volgt:

Naar aanleiding van de RIB over de vooroverlegreactie en de zienswijze welke door het college is opgesteld heeft onze fractie een aantal vragen t.b.v. de bepaling van ons standpunt in de gemeenteraad en inzake het in de hoorzitting in te nemen standpunt namens de gemeenteraad door haar vertegenwoordiging.

De vragen zijn als volgt:

1. De stellingname van het inpassingsplan is dat op grond van een onderzoek er in Woerden een kantoorbehoefte tot 2027 geraamd wordt van ten hoogste 3000 m² bvo. Op basis van welk actueel onderzoek van de gemeente Woerden is de conclusie gerechtvaardigd dat het minstens 50.000 m² zelfstandig kantoor zou zijn? En waarom niet 20.000 of 70.000 m²?
2. Als dat onderzoek er is, kan dat dan onder de raadsleden worden verspreid en wanneer?
3. Is de grondopbrengst- vermindering een reden om 50.000 m² bvo te willen blijven reserveren en hoe verhoudt dat zich tot de belangen van beleggers en investeerders van de vele leegstaande kantoorgebouwen, o.a. in Middelland?
4. Is er sprake van planschade als 3000 m² wordt vastgelegd in het definitieve inpassingsplan? Welke eigenaren betreft dat en voor wiens rekening komt eventueel deze planschade?
5. Klopt het dat verwacht wordt dat na het economische herstel in de komende jaren door ook het nieuwe werken een daling van de vraag naar nieuwe kantoorruimte zich zal voortzetten? Zo ja, hoe verklaart dan het college het vasthouden aan oude ramingen en reserverings- m² ?



Art. 40 vragen inpassingsplan Kantoren van de provincie Utrecht

6. Hoe verhoudt de 50.000 m² zich tot de verkeersproblematiek van de bereikbaarheid van Woerden en welke aantallen arbeidsplaatsen zijn hieraan verbonden? Hoeveel verkeersbewegingen worden hierdoor veroorzaakt?
7. Is de provincie in het inpassingsplan uitgegaan van de transformatie van bestaande leegstaande kantoren naar andere bestemmingen en indien niet wat is daarmee dan gedaan door het college in het kader van deze discussie?
8. Minder kantooroppervlak betekent meer woningbouw op deze locaties maar ook minder woningbouw op discutabele locaties als Haanwijk, Molenvliet west, of ook wel in het groen buiten de rode contour. Kan het college deze conclusie steunen en uitwerken op korte termijn?
9. Onderschrijft het college de stelling in het inpassingsplan onder art. 3.3.2 dat: “De reductie van plancapaciteit is gericht op goede ruimtelijke ordening en de provincie beoogt het duurzaam gebruik van de binnenstedelijke ruimte hiermee te stimuleren. Door het beperken van nieuwbouw zullen bestaande kantoorlocaties in gebruik blijven en daar zal worden geïnvesteerd in de kwaliteit van de locatie”.
Deze overweging kan voor Middelland zeer toepasselijk zijn.

Namens Inwonersbelangen,
Kees Weerelts
Fractie-assistent