

Provinciale Staten van Utrecht
t.a.v. de heer R. J. Poort
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Uw brief van:		Behandeld door:	C. Udo	
Uw kenmerk:	Zaaknummer:	239543	Telefoonnummer:	14033
Uw e-mailadres:	Ons kenmerk:	241483	Verzonden:	

Onderwerp: Zienswijze Ontwerp Thematische
Structuurvisie Kantoren

Geachte Provinciale Staten,

Hierbij bieden wij u namens de gemeente Leusden onze zienswijze aan op uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027. Deze zienswijze vormt een verdieping voor Leusden en is in lijn met de zienswijze die door de regio Amersfoort (de gemeenten Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg) is ingediend.

Zoals eerder in bestuurlijke overleggen met gedeputeerde Van Lunteren is besproken, onderkennen wij de problematiek op onze lokale en regionale kantorenmarkt: de leegstand loopt op, de vraag naar kantoren zwakt af, er is sprake van zowel een kwantitatieve als kwalitatieve mismatch tussen vraag naar en aanbod van kantoren. Leusden voert een ambitieus en pro-actief beleid waarmee wij bijdragen aan een gezonde en vitale, regionale kantorenmarkt.

In 2014 hebben wij nieuwe perspectieven voor onze bestaande en geplande kantorenlocaties verkend. Geconstateerd is dat het maken van ingrijpende keuzes noodzakelijk is. Daartoe is op 13 november 2014 de "visie werklocaties Leusden 2030" vastgesteld. Hierin zijn de gewenste ontwikkelingen voor de bedrijven- en kantorenlocaties voor de komende jaren opgenomen, gebaseerd op trends, ontwikkelingen, behoeften en marktperspectief in regionaal verband. Hiermee maken wij ons hard voor het leveren van een aanzienlijke bijdrage aan het oplossen van de regionale / provinciale kantorenproblematiek: wij willen de plancapaciteit voor kantoren met ruim 40.000 m² halveren en zetten, samen met marktpartijen, in op transformatie van minimaal 15.000 m² kantooroppervlak. Om deze doelstellingen te kunnen realiseren, is het noodzakelijk om direct perspectief te kunnen bieden in de vorm van alternatieve bestemmingen. Dit beleid past in de samenwerkingsagenda "Samen sterk! (2011) en sluit grotendeels aan bij de door u gehanteerde kantorenaanpak.

Bezoekadres:	't Erf 1, LEUSDEN	Telefoon:	14 033
Postadres:	Postbus 150, 3830 AD LEUSDEN	Fax:	(033) 49 61 500
Bankreknr:	NL12 BNGH 028.50.04.956		
E-mail:	gemeente@leusden.nl	Website:	www.leusden.nl



Uw faciliterende spoor, waarbij u gemeenten ondersteunt om transformatie van kantoren te onderzoeken en mogelijk te maken, sluit aan op onze ambities. Graag gaan wij op korte termijn met u in gesprek om de transformatiemogelijkheden voor kantoren op Princenhof en Ruige Veld / Speelkamp te verkennen (Visie werklocaties Leusden 2030).

De wijze waarop u als provinciaal bestuur in wil grijpen op de kantorenmarkt met inpassingsplannen gaat ons echter te ver. U corrigeert marktpartijen en u houdt in onze ogen onvoldoende rekening met regionale en lokale beleidsafwegingen. De door u gemaakte afwegingen daarbij zijn in onze ogen niet voldoende zorgvuldig gemaakt, te algemeen en te weinig specifiek en er is onvoldoende sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Wij verzoeken u om ons te ondersteunen bij de uitvoering van de "visie werklocaties Leusden 2030" om gezamenlijk te komen tot een gezonde kantorenmarkt. Deze visie wordt als bouwsteen gebruikt bij het vormgeven van een regionale kantorenaanpak, zoals eerder bij u is aangekondigd. De gemeente Leusden neemt binnen de regio Amersfoort haar verantwoordelijkheid. Uw Ontwerp Structuurvisie Kantoren werkt daarbij knellend en belemmerend. Wij willen de volgende zaken onder uw aandacht brengen en u vragen hier rekening mee te houden bij nadere afwegingen:

1. Alternatieven bieden voor planlocaties zodat er wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening

In uw Ontwerp Structuurvisie Kantoren 2015-2027 biedt u geen nieuwe perspectieven voor (delen van) de planlocaties. Bij het gebruik van ruimtelijk instrumentarium is goede ruimtelijke ordening van belang. In uw structuurvisie komen de volgende locaties in de gemeente Leusden aan de orde: Buitenplaats, Plantage en Princenhof (Leusden). U geeft aan dat schrappen in en schrappen van de plancapaciteit in Leusden noodzakelijk is. Het is onduidelijk hoeveel plancapaciteit u op deze locaties wilt schrappen. Ook over de manier waarop u plancapaciteit uit de markt wil nemen, bent u niet duidelijk. Wilt u het maximaal toegestane aantal vierkante meters kantoren verlagen, het bebouwingspercentage verlagen of (een deel van) de functie schrappen?

Wanneer u op deze locaties kiest voor een groenbestemming, bestrijden wij dat u goede ruimtelijke ordening voert. Op basis van uw recente medewerking aan een nieuw bestemmingsplan voor 't Spieghele (Buitenplaats en Plantage) in 2011, is de realisatie van kantoren daar mogelijk gemaakt. Daarvoor was er sprake van een kassengebied met agrarische ondernemers. Een groenbestemming zou hier nieuw en niet passend zijn. Princenhof is op dit moment een bedrijven- en kantorenlocatie met daarnaast ruimte voor andere functies zoals wonen. Met het toekennen van een groenbestemming wordt ook een streep getrokken door deze overige functies. De beleidsmatige grondslag van de inpassingsplannen (gericht op het reduceren van kantorenmeters) is hiervoor niet aanwezig. Hiermee is in onze ogen geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Daar waar kantoren zijn gepland, zet Leusden nu gedeeltelijk in op het bieden van andere mogelijkheden voor bedrijvigheid. De basis hiervoor is gelegen in een actueel behoeftenonderzoek (2014) in het kader van de Visie werklocaties Leusden 2030. De regio Amersfoort staat hier positief tegenover (in het kader van de regionale kantorenaanpak). De

Bezoekadres:	't Erf 1, LEUSDEN	Telefoon:	14 033
Postadres:	Postbus 150, 3830 AD LEUSDEN	Fax:	(033) 49 61 500
Bankreknr:	NL12 BNGH 028.50.04.956		
Email:	gemeente@leusden.nl	Website:	www.leusden.nl

regio zal u daarover binnenkort nader informeren.

2. Periode voorzienbaarheid

U stelt dat uw Ontwerp Structuurvisie Kantoren 2015-2027 voorziet in de voorwaarde van voorzienbaarheid bij een inpassingsplan. Wij bestrijden dit. U bent te algemeen en te weinig specifiek ten aanzien van de verschillende planlocaties. U wilt eerst het rapport van Stec (2012) actualiseren en daar uw ingrijpen verder op baseren. Het moment waarop actualisatie van dit rapport plaatsvindt is onduidelijk.

Daarnaast biedt uw planning onvoldoende ruimte om lokaal en regionaal tot een goed afgewogen aanpak te komen. In uw Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (februari 2014) ging u nog uit van een termijn van drie jaar waarop u inpassingsplannen ter inzage wilde leggen. Daarna zouden bouwtitels moeten worden aangehouden, tenzij gemeenten en/of marktpartijen tussentijds maatregelen nemen om zelf de plancapaciteit te reduceren. Die periode is in verschillende bestuurlijke overleggen gedurende 2014 herhaald. Nu vervoegt u die termijn naar anderhalf jaar. In feite betekent dit dat wij 9 maanden minder tijd hebben om met marktpartijen en regiogemeenten te komen tot nieuwe bestemmingsplannen. Met het oog op de wettelijke termijnen van het ruimtelijke instrumentarium, het uitwerken van voorstellen vanuit een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige afstemming met marktpartijen en andere belanghebbenden, concluderen wij dat u ons geen reëel tijdspad biedt.

Samengevat:

Wij vragen u om een pas op de plaats te maken met de inzet van inpassingsplannen in Leusden. Wij vragen u de regio over het kantorenvraagstuk over te laten aan Regio Amersfoort, waar binnen Leusden nadrukkelijk haar verantwoordelijkheid neemt. Gemeenten en de regio waarvan zij onderdeel uitmaken vormen voor de aanpak van dit vraagstuk de meest geëigende bestuurslaag. Om onze doelstellingen te realiseren binnen het voeren van een goede ruimtelijke ordening (ladder van duurzame verstedelijking), vragen wij uw steun bij het bieden van alternatieve bestemmingen op plaatsen waar kantoren niet meer gerealiseerd zullen worden. Om dit proces zorgvuldig te kunnen voeren, vragen wij u meer tijd dan u nu in uw huidige koers richting inpassingsplannen voorziet.

Graag vernemen wij uw reactie op onze zienswijze,

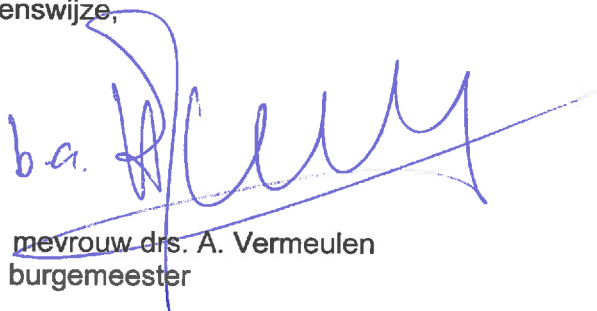
Met vriendelijke groet,
het college van Leusden,

b.c.

me d

E.D. Luchtenburg
directeur – secretaris

b.a.



mevrouw drs. A. Vermeulen
burgemeester

Bezoekadres: 't Erf 1, LEUSDEN
Postadres: Postbus 150, 3830 AD LEUSDEN
Bankreknr: NL12 BNGH 028.50.04.956
Email: gemeente@leusden.nl

Telefoon: 14 033
Fax: (033) 49 61 500
Website: www.leusden.nl

