

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

Zeist, 22 december 2014

Betreft: Zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist e.o. inzake de 'Thematisch Structuurvisie Kantoren'

Geachte Statenleden,

Door de provincie Utrecht is vanaf dinsdag 25 november tot en met 05 januari 2015 de 'Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027' voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegd. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wil gaarne haar zienswijze t.a.v. de betreffende Structuurvisie aan u kenbaar maken. Eerst zal een algemene reactie worden gegeven, waarna op een aantal specifieke aspecten zal worden ingegaan. Afgesloten zal worden met een conclusie.

1. Algemeen

Alhoewel de provincie Utrecht in economische zin als een topregio wordt beschouwd¹, zelfs vanuit Europees perspectief, komt ook hier een hoge leegstand aan kantoren voor (zie o.a. met name ook het rapport: 'Utrechtse provinciale kantorenmarkt in balans: Naar een kantorenstrategie (Stec Groep BV, 2012)'). Daarvoor kunnen diverse oorzaken worden aangewezen, waarop in de voorliggende Structuurvisie ook wordt ingegaan. Daarnaast bestaat er binnen de provincie Utrecht een aanzienlijke planologische overcapaciteit, eveneens t.g.v. diverse gevolgen (zie eveneens: 'Utrechtse provinciale kantorenmarkt in balans: Naar een kantorenstrategie (Stec Groep BV, 2012)'). Die planologische overcapaciteit heeft diverse gevolgen, zoals verloedering bestaande leegstaande kantorenlocaties, maar ook dalende prijzen voor het bestaande vastgoed.

Ook gezien die leegstand wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de provincie prijzen dat zij met voorliggende 'Thematische Structuurvisie Kantoren' nu zowel de planologische overcapaciteit, als ook de herbestemming en transformatie van leegstaande kantoren voortvarend wil aanpakken.

Zoals ook in de 'Thematische Structuurvisie' aangegeven, wil de provincie met name de planologische overcapaciteit aanpakken in een 4-tal stappen, een en ander overeenkomstig de eerder (in januari 2014) door PS vastgestelde PAK, met name ook om planschade op voorhand te voorkomen. In die zin wordt in de 'Thematische Structuurvisie' op basis bestaande jurisprudentie aangegeven hoe door rekening te houden met hetgeen dat als zogenaamde 'voorzienbaarheid' wordt aangeduid toch voor (een aantal) locaties binnen minimaal 1.5 jaar na de start van de ter inzage legging van de voorliggende 'Ontwerp-Thematische Structuurvisie Kantoren' zogenaamde Inpassingsplannen kunnen worden vastgesteld zonder dat daarbij dan een beroep op planschade kan worden gedaan. Dat vaststellen van die zogenaamde Inpassingsplannen is dan natuurlijk pas aan de orde voor zover de betrokken gemeenten niet al zelf dienaangaande tot een wijziging van betrokken bestemmingsplannen zijn overgaan. Dat dan met het oog om ter plaatse (betreffende locaties) op basis actuele behoefteramingen tot een zodanig reductie van de aanwezige plancapaciteit te komen dat niet langer van een overcapaciteit sprake is. Van de betreffende mogelijk locaties wordt in de 'Thematische Structuurvisie Kantoren' ook een overzicht gegeven (zie met name ook de 'Thematische Structuurvisie Kantoren, Hoofdstuk 2.3. 'Bij de provincie bekende Overcapaciteit'). Aan die gebieden waarvoor de provincie de

¹ Zie in deze o.a. recente: 'Staat van Utrecht 2014'.

overcapaciteit d.m.v. Inpassingsplannen dan wil terugbrengen, wordt dan de (neutrale) bestemming 'Groendoeleinden' gegeven, hetgeen uiteraard ook door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wordt gewaardeerd aangezien het daarbij vaak toch om in landschappelijk en vaak ook in ecologisch opzicht kwetsbare gebieden gaat, zij het dat men het bestaande gebruik onder het overgangsrecht wil laten vallen.

Verder wil men ook de transformatie en herbestemming van bestaande leegstaande kantorenlocaties actief oppakken, ook al lijkt de provincie daar overeenkomstig de voorliggende 'Thematische Structuurvisie Kantoren' veel terughoudender in, tenminste als de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat op de juiste wijze interpreteert.

Zoals ook in voorliggende 'Thematisch Structuurvisie Kantoren' aangegeven baseert de Provincie haar nieuwe beleid mede op het Convenant dat daartoe eerder in 2012 in o.a. IPO-verband is afgesproken. Nu is het Stichting Milieuzorg Zeist e.o. opgevallen dat de provincie recent ook al met (een groot aantal van) betrokken gemeenten een zogenaamd: 'Regionale overeenkomst Kantoren 2014-2030' heeft afgesloten, althans o.a. met de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, Woerden, IJsselstein en Zeist, dus vraagt zij zich af hoe hetgeen in de voorliggende 'Thematisch Structuurvisie Kantoren' aan de orde wordt gesteld dan in relatie staat tot deze eerder al afgesloten Regionale Overeenkomst.

Verder wordt in de voorliggende 'Thematische Structuurvisie' aangegeven dat men in beginsel het beleid zoals dat in de in 2013 vastgestelde PRS/PRV ten aanzien van kantoren is aangegeven vooralsnog in stand blijft (zie ook de 'Thematisch Structuurvisie', Hoofdstuk 1.1: 'Doel en status van deze structuurvisie'), zodat pas op termijn wordt besloten of ook een (partiële) herziening van de PRS/PRV noodzakelijk is. Overeenkomstig die PRS/PRV (2013) is feitelijk, met uitzondering van een viertal zogenaamde knooppuntlocaties, dus de Stationsgebieden van Utrecht, Amersfoort, Driebergen-Zeist, evenals ook Leidsche Rijncentrum, een stop gezet op het toevoegen van nieuwe plancapaciteit. Wel wordt dienaangaande in de voorliggende 'Thematisch Structuurvisie Kantoren' in hoofdstuk 3: 'Aanvullend beleid: Reductie van planologische overcapaciteit' aangegeven, dat de 'voorzienbaarheid' die met de 'Thematische Structuurvisie Kantoren' in het leven wordt geroepen (in beginsel) op alle in de provincie Utrecht voorkomend plancapaciteit, dus zowel die in het stedelijk als landelijk gebied, betrekking heeft, dus dat deze ook geldt voor de locaties die in de PRS/PRV zijn aangeduid als: 'kantoren op knooppunten'.

In ieder geval is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening dat geen van de binnen de PRS/PRV als zodanig aangegeven locaties van het reduceren van de overcapaciteit zou moeten worden uitgesloten, evenals ook bestaande kantorenlocaties van herbestemming/transformatie, ook al aangezien men op basis van een analyse van daarbij in geding zijnde waarden wel eens tot andere creatieve oplossingen kan komen, dan waarmede in de PRS/PRV, als ook voorliggende 'Thematisch Structuurvisie' in eerste instantie rekening is gehouden.

2. Specifieke aspecten

Zoals uit het voorgaande duidelijk zal zijn kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in algemene zin hetgeen in de voorliggende 'Thematisch Structuurvisie Kantoren' aan (nieuw) beleid wordt uitgestippeld van harte ondersteunen. Wel wil zij de aandacht vragen voor een aantal specifieke aspecten.

2.1. Knooppunt Stationsgebied Driebergen-Zeist

Alhoewel dat ook al eerder in het kader van de zienswijze-procedure ter vaststelling van de PRS/PRV 2013-2028 door o.a. de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. naar voren is gebracht, blijft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich zorgen maken, ook gezien de daarmede in het geding zijnde waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, over de ruimtelijke ontwikkelingen die de PRS/PRV in beginsel voor het 'Knooppunt Station Driebergen-Zeist' mogelijk maakt. In de PRS/PRV is voor dit gebied maar liefst voor kantoren een capaciteit van 30.000 m²

BVO opgenomen, kennelijk ook om ruimte aan de Triodosbank te bieden om op het landgoed de Reehorst een kolossaal nieuw kantoorgebouw (met een oppervlakte van 12.000 m²) te kunnen bouwen. Nu is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o., ook gezien de huidige met name in kwalitatief opzicht o.i. laagwaardige uitstraling van het grootste gedeelte van de gebouwen zoals deze thans in en in de directe omgeving van het Station Driebergen-Zeist voorkomen, niet tegen een transformatie van het gehele gebied tot een Stationslandgoed (zie in deze ook het eerdere Ontwerp uit 2008 van de Stichting Urgenda/West 8), maar wel tegen de bouw van een geheel nieuw kantoorgebouw midden op het landgoed de Reehorst. Dat landgoed maakt niet alleen een integraal deel uit van de EHS, waar het in ecologisch opzicht een belangrijke verbindende functie tussen de natuurgebieden van het Kromme Rijngebied en die van de Utrechtse Heuvelrug (en vice versa) vervult, maar ook gezien de ligging binnen de Stichtse Lustwarande (SLW) van de provinciale CHS². Daar komt dan nog bij dat er nota bene direct in de nabijheid van het bestaande gebouw van de Triodosbank aan de Utrechtseweg vele kantoorgebouwen leegstaan of binnen afzienbare termijn leeg zullen komen te staan. Daarbij gaat het dan bijvoorbeeld om het leegstaande gebouwcomplex van (de voormalige buitenplaats) Lenteleven (met een leegstaande vloeroppervlakte van ongeveer 5.220 m²) dat direct naast het huidige gebouw van de Triodosbank staat, evenals het leegstaande landhuis Schaerweijde, dat vrijwel schuin tegenover het huidige gebouw van de Triodosbank aan overzijde Utrechtseweg staat en dat ook een aanzienlijke capaciteit heeft én ook het gebouwencomplex van RABO-facet (tussen de Utrechtseweg en de Laan van Eikenstein) dat naar verwachting vanaf 2017 leeg zal komen te staan, etc., etc.. Nu wordt als belangrijkste argument door de Triodosbank voor de bouw van een geheel nieuw kantoorgebouw op de het landgoed de Reehorst aangegeven dat men dicht bij het Station wil zitten, maar alle van de aangegeven leegstaande of leegkomende gebouwen liggen aan de as van de N-225, waarover vele bussen per uur rijden, dus in die zin is o.i. aan een goed OV geen gebrek. Bovendien kan de Triodosbank indien zij - in navolging van het WNF - een van de leegstaande of leegkomende kantorenlocaties transformeert tot haar nieuwe locatie, laten zien waarom zij zich afficheert als de meest duurzame bank van Nederland.

Juist dus ook om de druk op marktpartijen hoog te houden, teneinde hoe dan ook als eerste binnen bestaande stedelijke gebieden naar oplossingen te zoeken, uiteraard wel ook rekening houdend met de ligging t.o.v. bestaande (H)OV-assen, een en ander ook in overstemming met de zogenaamde: 'Ladder van duurzame verstedelijking', wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de provincie dan ook verzoeken in het kader van de voorliggende 'Thematische Structuurvisie Kantoren' alvast de overcapaciteit zoals deze in de PRS/PRV is opgenomen voor het Station Driebergen-Zeist te schrappen, niet alleen vanwege de waarden van natuur (denk aan de EHS), landschap en cultuurhistorie (denk aan de SLW als deel van de CHS) die daarmee in het geding zijn, maar ook vanwege de vele kantoren die inmiddels in de regio en dan in het bijzonder in het binnenstedelijke gebied van Zeist leegstaan.

2.2. Duurzame Transformatie/Transitie

Waar aan in voorliggende 'Thematisch Structuurvisie Kantoren' helaas niet tot nauwelijks enige aandacht wordt gegeven is aan het thema duurzaamheid. Juist op zogenaamde transformatielocaties liggen er o.a. vele kansen op het gebied van duurzaamheid en ook 'circulaire economie'. Feitelijk heeft het WNF zoals ook hiervoor al aangegeven daarbij in een recent verleden reeds de goede toon gezet, ook al zijn er ongetwijfeld ook nog vele andere inspirerende voorbeelden te geven. Nu is voorliggende 'Thematisch Structuurvisie Kantoren' vooral ook planologisch van aard, met juist ook de nieuwe Omgevingswet zal meer dan voorheen de mogelijkheid bieden zaken veel integraler aan te pakken, dus zou het o.i. goed zijn als ook daarop in de voorliggende 'Thematisch Structuurvisie Kantoren' alvast in positieve zin wordt geanticipeerd.

² Zie t.a.v. kwaliteiten en provinciale ambities SLW overigens met name ook de publicaties: 'Visie op de SLW (Provincie Utrecht, 2005)' en 'De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop (Provincie Utrecht, 2013)'.

3. Conclusie

Op zich is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus positief over de voorliggende 'Thematisch Structuurvisie Kantoren', maar is zij wel van mening dat op bepaalde punten van een (nog) hogere ambitie kan worden uitgegaan, waarvoor zij een aantal voorzetten aangeeft.

Hoogachtend,

P. Greeven

B. de Wolf

Afz.: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.
P/a: B. de Wolf
Kometenlaan 70
3721 JV Bilthoven