

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2020 - 045	Zaaknummer:	100778
Onderwerp:	Regionaal Programma Werklocaties regio FoodValley – onderdeel Visie Kantoren + Afsprakenkader Kantoren 2019 - 2024		

Korte inhoud: Na de ronde van Wensen & Bedenkingen (die waren er niet) stelt de raad nu formeel de regionaal identiek geformuleerde besluitpunten vast ten aanzien van de Kantorenvisie 2019 - 2027 en het Afsprakenkader Kantoren 2019-2024.

Datum B&W: 19 mei 2020	Portefeuillehouder: Wethouder Broekman
-----------------------------------	---

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

met betrekking tot het Regionaal Programma Werklocaties Regio FoodValley – onderdeel Visie Kantoren + Afsprakenkader Kantoren 2019 – 2024 vast te stellen:

1. in het beleid wordt onderscheid gemaakt in kantorenmilieus, namelijk: centrummilieu, zicht- en snelwegmilieus, kantoren of bedrijventerreinen, bovenlokaal kantorenpark, campusmilieus en solitair verspreid.

Beleidsuitgangspunt is dat nieuwe initiatieven voor het ontwikkelen van kantoorruimte geconcentreerd zullen worden in zgn. 'groeimilieus'. Dit zijn kantoorsegmenten waar groei wordt verwacht.

Groeimilieus zijn de Centrumgebieden (dit zijn binnenstedelijke kantorenlocaties) en Campusmilieus. Kantoormilieus waar ook mogelijk groei wordt verwacht in de regio FoodValley zijn (toekomstige) OV-knooppunten.
2. met betrekking tot de plancapaciteit:
 - a. voor bestaande zachte plancapaciteit buiten de prioritaire gebieden en gebieden waar groei wordt verwacht wordt onderzocht of deze kan worden geschrapt;
 - b. voor harde plancapaciteit buiten de prioritaire milieus onderzoeken we in hoeverre die desgewenst kunnen worden omgezet naar een andere bestemming;
 - c. verborgen plancapaciteit wordt zoveel mogelijk bij het herijken van bestemmingsplannen geschrapt;
 - d. bij nieuwe plancapaciteit wordt de planvoorraad begrensd. De harde plancapaciteit en de bestaande voorraad samen mogen in principe niet de verwachte vraag per milieu overschrijden;
3. de vernieuwings-/vervangingsvraag wordt ingezet om de voorraad beter te laten aansluiten bij de vraag uit de markt en de verduurzaming van de panden (energielabel);
4. met betrekking tot leegstand te streven naar een gezonde frictieleegstand (5-7%) in de totale kantorenmarkt in de FoodValley. Hiervoor onderzoeken we mogelijkheden tot deprogrammering of herbestemming;
5. regionale afstemming vindt plaats op basis van de voorgestelde procedure in het Afsprakenkader (hoofdstuk 4). Voor de regionale afstemming worden nieuwe initiatieven (> 1000m² BVO) voorgelegd aan het regionale ambtelijke overleg dat het portefeuillehouderoverleg (PHO EW&V) van advies voorziet;
6. een gezamenlijke regionale monitor voor de FoodValley op te zetten waarin jaarlijks de resultaten en ontwikkelingen worden weergegeven.

Inleiding

Op 1 november 2019 heeft het regiobestuur de Kantorenvisie Regio FoodValley en het daarbij horende Afsprakenkader voorlopig vastgesteld, als onderdeel van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Regio FoodValley. Gekozen is om richting de vaststelling door de gemeenteraden van de regio FoodValley wederom de zogenaamde tweetrapsraket toe te passen door de voorlopig vastgestelde stukken eerst voor Wensen & Bedenkingen aan te bieden aan de raden. Op basis van de ingediende wensen en bedenkingen kan dan het stuk eventueel worden aangepast en definitief worden vastgesteld door het regiobestuur. Aansluitend wordt dan de tweede trap in stelling gebracht in de vorm van het aanbieden van de definitief vastgestelde stukken aan de raden met daarbij de vraag een aantal beslispunten vast te stellen zodat er een uniforme besluitvorming in de regio plaatsvindt. Deze visie is tot stand gekomen met inbreng van bedrijven, VNO-NCW, provincie Gelderland, provincie Utrecht en de colleges en raden van de regio FoodValley.

Uit de procedure Wensen & Bedenkingen die in de periode december 2019 - januari 2020 in alle raden van de regio FoodValley heeft plaatsgevonden zijn geen wensen en/of bedenkingen kenbaar gemaakt waardoor nu voorgesteld wordt door het Algemeen Bestuur FoodValley om de stukken definitief vast te stellen.

Beoogd effect

Eenduidige besluitvorming op het gebied van kantorenontwikkeling binnen de regio FoodValley en een werkbaar afsprakenkader die regionale samenwerking op dit onderwerp duidelijk en transparant maakt. Met deze visie en afsprakenkader hebben we als doel een gezonde kantorenmarkt te ontwikkelen die zowel in kwantitatieve maar vooral ook kwalitatieve zin aansluit bij de marktontwikkelingen. Daarbij is het zaak de ontwikkelingen te laten landen op de juiste locaties. In dit beleid is ook aandacht voor verduurzaming van de kantorenvoorraad. Dit is de vorm van aandacht voor het energielabel van de gebouwen, maar ook onderzoek naar mogelijkheden voor transformatie (wijzigen naar andere functies) en/of deprogrammering van kantoren.

In de procedure rondom de Wensen & Bedenkingen is bij de voorbereidende stukken al een voorstel gedaan voor de beslispunten voor fase 2 in de bijlage "Eenduidige besluitvorming bij vaststelling PRW Kantoren door de raden". Afsproken is dat alle raden éénduidig dezelfde beslispunten voorgelegd krijgen.

Argumenten

De voorlopig vastgestelde visie en het afsprakenkader zijn door de raden van de regio FoodValley voor Wensen & Bedenkingen in behandeling genomen. De raden hebben geen aanleiding gezien om hierop iets in te dienen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de stukken als zodanig akkoord zijn bevonden. Het algemeen bestuur van de regio FoodValley heeft na een positief advies van het betrokken portefeuillehoudersoverleg op 27 maart 2020 positief besloten over de stukken en die met een begeleidende brief voorgelegd aan de colleges en raden ter definitieve vaststelling. Het is daarbij de wens om dat voor het zomerreces 2020 af te ronden. Via deze werkwijze waarbij nu de beslispunten worden vastgesteld wordt voldaan aan de wens om te komen tot eenduidige besluitvorming waarbij de raden dezelfde beslispunten vaststellen zodat er sprake is van eenduidig regionaal beleid.

Kanttekeningen

Ter verduidelijking wordt nog opgemerkt dat ook gemeenten zonder groeimilieu voor kantoren (zoals Nijkerk) nog wel enige ontwikkelruimte hebben voor nieuwe solitaire kantoren of uitbreiding van bestaande solitaire kantoren, rekening houdend met de lokale situatie. Ook daarin voorziet het Afsprakenkader Kantoren. Een nieuw initiatief of aanvraag zal worden ingebracht en besproken in het ambtelijk RPW-overleg, conform de afspraken in hoofdstuk 4 'Regionale Afstemming'.

Aangezien reeds in de 1e fase (wensen & bedenkingen) van dit traject uitgebreid is stilgestaan in het raadsvoorstel bij beoogde effecten, argumentatie, kanttekeningen, risico's en betrokken partijen wordt onderstaand slechts summier ingegaan op deze aspecten om herhaling van zetten te voorkomen. Gelders overleg en afstemming blijft verplicht. Bij het ontbreken van een regionaal vastgesteld beleid zal er voor het ontwikkelen van nieuwe werklocaties (kantoorlocaties en bedrijventerreinen) nog steeds regionale afstemming dienen plaats te vinden volgens artikelen 2.3.3.1 (tweede en derde lid) en 2.3.3.2 (derde lid) van de (provinciale - Gelderse) Omgevingsverordening. Tevens zal er bij het ontbreken van een regionaal beleid t.a.v. werklocaties in geval van veranderende bestemmingen een regionaal vergelijkende studie plaats dienen te vinden in het kader van (Rijksbeleid) 'Ladder voor de Duurzame Verstedelijking'.

Financiën

N.v.t.

Communicatie

Persbericht loopt via de Regio FoodValley

Vervolg

Na definitieve vaststelling door regiobestuur en raden in de gemeente FoodValley wordt het RPW Kantoren (visie en afsprakenkader) aangeboden aan de provincies Gelderland en Utrecht.

Bijlagen

Visie Kantoren + Afsprakenkader Kantoren

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

Mevrouw drs. R.C.B. de Jong

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2020 - 045

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 19 mei 2020;

gelet op gelet op Art. 4, 20 en 21 van de 'Gemeenschappelijke Regeling Regio FoodValley'

b e s l u i t :

met betrekking tot het Regionaal Programma Werklocaties Regio FoodValley – onderdeel Visie Kantoren + Afsprakenkader Kantoren 2019 – 2024 vast te stellen:

1. in het beleid wordt onderscheid gemaakt in kantorenmilieus, namelijk: centrummilieu, zicht- en snelwegmilieus, kantoren of bedrijventerreinen, bovenlokaal kantorenpark, campusmilieus en solitair verspreid.

Beleidsuitgangspunt is dat nieuwe initiatieven voor het ontwikkelen van kantoorruimte geconcentreerd zullen worden in zgn. 'groeimilieus'. Dit zijn kantoorsegmenten waar groei wordt verwacht.

Groeimilieus zijn de Centrumgebieden (dit zijn binnenstedelijke kantorenlocaties) en Campusmilieus. Kantoormilieus waar ook mogelijk groei wordt verwacht in de regio FoodValley zijn (toekomstige) OV-knooppunten.

2. met betrekking tot de plancapaciteit:
 - a. voor bestaande zachte plancapaciteit buiten de prioritaire gebieden en gebieden waar groei wordt verwacht wordt onderzocht of deze kan worden geschrapd;
 - b. voor harde plancapaciteit buiten de prioritaire milieus onderzoeken we in hoeverre die desgewenst kunnen worden omgezet naar een andere bestemming;
 - c. verborgen plancapaciteit wordt zoveel mogelijk bij het herijken van bestemmingsplannen geschrapd;
 - d. bij nieuwe plancapaciteit wordt de planvoorraad begrensd. De harde plancapaciteit en de bestaande voorraad samen mogen in principe niet de verwachte vraag per milieu overschrijden;
3. de vernieuwings-/vervangingsvraag wordt ingezet om de voorraad beter te laten aansluiten bij de vraag uit de markt en de verduurzaming van de panden (energielabel);
4. met betrekking tot leegstand te streven naar een gezonde frictieleegstand (5-7%) in de totale kantorenmarkt in de FoodValley. Hiervoor onderzoeken we mogelijkheden tot deprogrammering of herbestemming;

5. regionale afstemming vindt plaats op basis van de voorgestelde procedure in het Afsprakenkader (hoofdstuk 4). Voor de regionale afstemming worden nieuwe initiatieven (> 1000m² BVO) voorgelegd aan het regionale ambtelijke overleg dat het portefeuillehouderoverleg (PHO EW&V) van advies voorziet;
6. een gezamenlijke regionale monitor voor de FoodValley op te zetten waarin jaarlijks de resultaten en ontwikkelingen worden weergegeven.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 25 juni 2020,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA