

LEEGSTAND / KANTOORRUIMTE / UTRECHT

Momenteel staat 1,2 miljoen m² kantoorruimte in de provincie Utrecht leeg, terwijl de vigerende bestemmingsplannen nog voorzien in de realisatie van 1,2 miljoen m² kantoorruimte. Voor velen een doorn in het oog. Reden waarom Provinciale Staten op 1 februari unaniem heeft ingestemd met de Thematische Structuurvisie Kantoren Utrecht. **EEFJE VAN BOMMEL**

Het mes in nieuwbouw kantoren Utrecht

Middels een integrale aanpak van de kantorenleegstand beoogt de provincie de planvoorraad voor kantoren drastisch terug te dringen. Daartoe wordt een tweesporenbeleid gevolgd. Enerzijds wordt de planologische overcapaciteit van nog niet opgerichte kantoorgebouwen gereduceerd, anderzijds wordt transformatie van langdurig leegstaande kantoorgebouwen gefaciliteerd. De Structuurvisie bevat nog geen concrete, bindende maatregelen maar voorziet in een beleidsmatige voorloper van de nog vast te stellen (gemeentelijke) bestemmingsplannen en het beoogde provinciale inpassingsplan. De Structuurvisie voorziet in de eerste plaats op het wegnemen van bouwtitels in vigerende bestemmingsplannen, voor nog niet opgerichte zelfstandige kantoorgebouwen. Indien gemeenten niet binnen anderhalf jaar eigenhandig overgaan tot het schrappen van deze planologische overcapaciteit, past de

provincie de reductie zelf toe. Medio 2017 zal zij daarvoor een ontwerp-inpassingsplan ter visie leggen. Tot die tijd hebben marktpartijen nog de gelegenheid om gebruik te maken van de onbenutte bouw mogelijkheden. Met de inwerkingtreding van het inpassingsplan in 2018, wordt de plancapaciteit daadwerkelijk geschrapt. Met de vaststelling van de Structuurvisie wordt mede beoogd om het risico op planschadevergoedingen zoveel mogelijk te beperken. Feitelijk biedt het beleid de eigenaar de mogelijkheid om bestaande bouwrechten te verzilveren. Gebeurt dat niet, dan kan hij later geen aanspraak meer maken op planschade. De locaties waarvoor de provincie tot reductie wil overgaan, zijn in de Structuurvisie weergegeven. De lijst hieronder is niet uitputtend bedoeld en kan nog worden gewijzigd of aangevuld. Op kantorenlocaties waar sprake is van langdurige leegstand, zal de provincie transformaties actief

Nog onduidelijk is wat de provincie verstaat onder 'langdurige leegstand'

gaan faciliteren. Wanneer een gemeente niet tot herbestemming bereid is, kan de provincie middels het bindende inpassingsplan de gemeente 'overrulen'. Overigens zal eerst met alle betrokkenen overleg worden gevoerd over de wenselijkheid en kansen van de beoogde transformatie. Voor de markt biedt dit beleid veel mogelijkheden, met name als sprake is van onwelwillend lokaal gezag. Tegelijkertijd zou dit beleid ook beperkingen met zich kunnen

brengen. Niet ondenkbaar is dat de provincie in de toekomst overgaat tot het wegbestemen van kantoorbestemmingen wegens langdurige leegstand, terwijl dit door de desbetreffende eigenaren als onwenselijk wordt beschouwd. Op dit moment is het beleidsvoornemen van de provincie nog niet volledig uitgekristalliseerd. Nog onduidelijk is wat de provincie precies verstaat onder 'langdurige leegstand' en welke specifieke locaties voor transformatie in aanmerking zouden komen. Van belang is om hierover vinger aan de pols bij de provincie te blijven houden en hierover vroegtijdig het gesprek met de provincie aan te gaan.

OVER DE AUTEUR

Eefje M. van Bommel MRE MRICS is advocaat-partner bij Gijs Heutink Advocaten en gespecialiseerd in het Omgevingsrecht Eefje@gijsheutinkadvocaten.nl

Regio Amersfoort

| Locatie | Adres |
|------------------------------------|---|
| Amersfoort: Stationsgebied | Trapezium (Amsterdamseweg) / Eemcenter (Columbusplein) / Stadskantoorgebouw / De Stadsring (Stadsring / Utrechtseweg) |
| Amersfoort: Podium | Podium Opstal Noord (Vathorst) / Podium Opstal Zuid (Vathorst) |
| Amersfoort: Hooglanderveen/ Laak 3 | |
| Bunschoten: Haarbrug Zuid | |
| Leusden: Buitenplaats/ De Plantage | Buitenplaats (Randweg/Spieghelweg) / De Plantage (Groene Zoom) |
| Leusden: Princenhof | Princenhof (Lariksbaan) |

Regio Utrecht

| | |
|---|--|
| Stichtse Vecht: Planetenbaan / Het Kwadrant | |
| Utrecht: Leidse Rijn / Centrum en omgeving (Noord, Kern en Zuid, Hogeweide) | LRC (A2, Station LRC) / LRC (Leidsche Rijn Centrum) / Leidsche Rijn, Hoge Weide (A2) / Wetering Zuid (Leidsche Rijn) |
| Utrecht: Leidse Rijn / Papendorp | Papendorp / De Taats- Noord / De Taats- Zuid / N1- N15B / N13 / N15A / Papendorp, Triple Q (Janssoniuslaan) |
| Utrecht: Strijkviertel / Rijnvliet | |
| Nieuwegein: Binnenstad | Binnenstad (Binnenstad) |
| Nieuwegein: Rijnhuizen | |
| Nieuwegein: Merwestein | Merwestein (Meentwal) |
| Houten: Centrum | Stationsgebied (Spoorhaag) |
| Houten: Loerik VI/ De Koppeling | Loerik VI (Beusichemseweg) / De Koppeling (Koppeling) |
| Houten: Hofstad IVb | |
| Zeist: Huis ter Heide | |

Regio West

| | |
|--|----------------------------|
| De Ronde Venen: Marickenland | |
| De Ronde Venen: Bedrijventerrein Mijdrecht | |
| Woerden: Snellerpoort | Snellerpoort (Beneluxlaan) |

Regio Zuidoost Utrecht

| | |
|----------------------------------|--|
| Veenendaal: De Batterijen | De Batterijen (Het Vizier) (Voorpoort) |
| Veenendaal: Factorij / De Vendel | |



volkomen onrealistisch. Zeker met de wetenschap dat het online markt-aandeel van niet-dagelijkse artikelen op dit moment 'slechts' 8 procent bedraagt volgens Thuiswinkel.org, maar volgens degelijk onderzoek van anderen waarschijnlijk niet meer dan 5 procent.

Goede locaties

Supermarkt en Ruimte, Strabo en SuperVastgoed zijn daarom van mening dat supermarktlocaties op goede locaties ook in de toekomst weinig last zullen hebben van het internet, zeker niet wanneer geïnvesteerd wordt in versterking van de locatielkwaliteit. Juist de locatielkwaliteit blijft de belangrijkste bouwsteen van een rendabele supermarktexploitatie en daarmee van een stabiel rendement uit supermarktvastgoed als belegging.

OVER DE AUTEURS

Tjerk van Leusden (vastgoedadviseur SuperVastgoed), Hans van Tellingen (onderzoeksbureau Strabo) en Jeroen van der Weerd (kennisplatform Supermarkt en Ruimte).