



Aan het college van burgemeester en wethouders

Onderwerp:

Notitie aanpak kantoren leegstand.

Gevraagde beslissing:

1. Instemmen met de als bijlage bijgevoegde aanbiedingsmemo en notitie inzake de aanpak van leegstaande kantoorpanden.
2. De aanbiedingsmemo en de bijbehorende notitie ter kennisgeving van de raad brengen middels plaatsing in rubriek B van de lijst van inkomende en uitgaande stukken.

Akkoord/Aantekeningen secretaris:

Datum: 05-12-2014

Steller: A van Bommel/J.D. Wessels

Afd: LEF/BMO

Aantal bijlagen 3

Afd.hoofd:

Akkoord ☐ FIN ☐ BMO/Jur. ☐ OR ☐ BMO/Com. ☐ ADF
☐ P&O ☐

☐ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Openbaarheid

Besluit (voorblad) openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie besispunt :

Groentje openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie besispunt :

Bijlagen openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, vermelden op bijlage

Collegeleden

Akkoord

Bespreken

Aantekeningen

Burgemeester

Wethouder
A. de Kruijf

Wethouder
P.J.T. van Daalen

Wethouder
G.J. van den Hengel

Wethouder
E. Fokkema

Beslissing burgemeester en wethouders :

- 6 JAN. 2015

Nummer op besluitenlijst:

2/06.

Aanpak advies  LEF/BMO

Inleiding

In januari 2013 heeft u een plan van aanpak inzake het terugdringen van de kantorenleegstand aan de raad aangeboden. Zowel in het coalitieakkoord als in de kadernota 2015 – 2018 is de aanpak van leegstand in de kantorenmarkt als belangrijk punt meegenomen. Tijdens de behandeling van de kadernota heeft u toegezegd de raad te zullen informeren over de stand van zaken met betrekking tot de implementatie van de maatregelen uit de notitie kantorenleegstand. In de als bijlage bij dit voorstel gevoegde aanbiedingsmemo en bijbehorende notitie wordt aan deze toezegging voldaan.



gemeente
Barneveld

Memo

Datum:
4 december 2014

Onderwerp: Aanbiedingsmemo aanpak leegstand kantoren.

Ter attentie van: De gemeenteraad

Afzender: College van burgemeester en wethouders

Als gevolg van veranderingen in huisvestingsconcepten is de markt voor kantoren in Nederland de afgelopen jaren drastisch veranderd met leegstand tot gevolg. Ook de gemeente Barneveld ontkomt niet aan deze landelijke trend. In januari 2013 hebben wij u ons plan van aanpak voor deze problematiek gepresenteerd. Zowel in het coalitieakkoord als in de kadernota 2015 – 2018 is het terugdringen van de leegstand in de kantorenmarkt als belangrijk punt meegenomen. Tijdens de behandeling van de kadernota hebben wij toegezegd u te zullen informeren over de stand van zaken met betrekking tot de aanpak van de kantorenleegstand. In de als bijlage bijgevoegde notitie concretiseren wij deze toezegging.

Het plan van aanpak uit 2013 en de nu voorliggende voortgangsnotitie beschrijven vier samenhangende beleidslijnen op basis waarvan wij de kantorenleegstand in Barneveld willen terugdringen. De afgelopen twee jaar hebben wij ingezet op de uitvoer van het maatregelenpakket. Hierbij is nog eens duidelijk geworden dat de invloed van de gemeente relatief beperkt is als het gaat om het ingrijpen in de kantorenmarkt. De gemeente is slechts één van de actoren die een rol spelen bij de aanpak van de leegstandsproblematiek. Een beslissende rol bij de aanpak is weggelegd bij de eigenaren van het vastgoed. Daarnaast spelen ook omgevingsfactoren bij de herbestemming van leegstaande kantoorpanden een belangrijke rol voor een succesvolle transformatie. Zeker als het bij de nieuwe functie gaat om het toevoegen van woon- en verblijfsfuncties zal er een gedegen belangenafweging dienen plaats te vinden tussen de gewenste nieuwe functie en de reeds in het gebied gevestigde functies. Of het bij woonfuncties gaat om de huisvesting van tijdelijke situaties zoals bijvoorbeeld daklozen (motie 30 september 2014) is vanuit ruimtelijk oogpunt niet relevant. Gelet op het voorgaande is het lastig om een generiek beleid voor de kantorenleegstand op te stellen. Medewerking zal in alle gevallen een eigen afweging vergen. De rol van de gemeente in het oplossen van deze leegstandsproblematiek is daarmee vooral een informerende (kennisuitwisseling) en faciliterende waarbij de gemeente medewerking verleent aan en meedenkt over oplossingen die vanuit de markt worden aangedragen. In de leegstand in het Barneveldse kantorenaanbod hebben zich in de periode 2013/2014 geen grote wijzigingen voorgedaan.

Naast het aanpakken van de leegstand in het bestaande kantorenaanbod heeft de gemeente tevens een rol bij het faciliteren van nieuw aanbod. In 2013 hebben wij er

voor gekozen om terughoudend om te gaan met het toevoegen van nieuw aanbod. Deze lijn zullen wij ook de toekomst blijven hanteren. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar private partijen maar kijken wij eveneens kritisch naar de gemeentelijke plannen die betrekking hebben op dit vlak. De grootste wijziging in het beperken van nieuw aanbod is de verbreding van het functieprofiel van Columbiz Park. Eventuele uitbreiding van het aanbod is beperkt en is daarbij vooral gericht op segmenten waarvoor in de huidige markt geen adequaat aanbod beschikbaar is. Vraag en aanbod worden op deze manier beter in evenwicht gebracht.

De leegstand in de kantorenmarkt blijft ook in de komende periode onze aandacht houden. De nadruk zal blijven liggen bij het uitvoeren van het bestaande actieprogramma waarbij wij nadrukkelijk de dialoog zoeken met de markt. Bij het terugdringen van de leegstand zien wij bijzondere mogelijkheden voor toepassing van de quick-wins waarmee geanticipeerd wordt op de nieuwe Omgevingswet. Wij zetten de komende tijd dan ook nadrukkelijk in op het bekendmaken van de mogelijkheden van de quick-wins aan marktpartijen. Door de implementatie van het maatregelenplan verwachten wij in de toekomst de balans tussen vraag en aanbod in de markt beter te kunnen sturen en de negatieve ruimtelijke effecten van leegstaande kantoorpanden te verminderen.

Aanpak leegstand kantoren

Uitwerking actieprogramma

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	2
Hoofdstuk 2 Inventarisatie leegstand.....	3
2.1 Soorten kantoren.....	3
2.2 Voorraad	3
2.3 Lopende plannen	7
2.4 Conclusie inventarisatie leegstand	7
Hoofdstuk 3 Beleid	8
3.1 Convenant aanpak leegstand kantoren.....	8
3.2 Quickwins Omgevingswet.....	8
3.3 Omgevingsvisie Gelderland	9
3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.5 Structuurvisie Kernen Barneveld 2022	9
Hoofdstuk 4 Uitwerking maatregelen	11
4.1 Algemeen.....	11
4.2 Onttrekking.....	11
4.2.1 Maatregel uit de notitie ‘Aanpak kantoren leegstand in Barneveld’	11
4.2.2 Uitwerking	11
4.3 Herbestemming en concentratie op toekomstbestendige locaties	12
4.3.1 Maatregel uit de notitie ‘Aanpak kantoren leegstand in Barneveld’	12
4.3.2 Uitwerking	12
4.4 Terughoudend omgaan met het toestaan van nieuwe kantoorlocaties.....	13
4.4.1 Maatregel uit de notitie ‘Aanpak kantoren leegstand in Barneveld’	13
4.4.2 Uitwerking	13
4.5 Renovatie	13
4.5.1 Maatregel uit de notitie ‘Aanpak kantoren leegstand in Barneveld’	13
4.5.2 Uitwerking	14
Hoofdstuk 5 Actieprogramma	15
Hoofdstuk 6 Conclusie	16

Hoofdstuk 1 Inleiding

In mei 2011 is door de gemeenteraad een motie aangenomen waarin het college wordt verzocht om beleid te ontwikkelen voor leegstaande kantoorpanden en zo mogelijk aan te sluiten bij het landelijke actieprogramma 'Aanpak leegstand kantoren'.

In januari 2013 heeft het college de maatregelen uit de notitie 'Aanpak kantoren leegstand in Barneveld' als uitgangspunt genomen voor de aanpak van de leegstand in de Barneveldse kantorenmarkt. Aan de notitie is een actieprogramma gekoppeld, waardoor de leegstandsstrategie is geoperationaliseerd in concrete acties. In deze notitie worden de acties uit het actieprogramma verder uitgewerkt.

Deze notitie is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na dit hoofdstuk beschrijft hoofdstuk 2 de inventarisatie van de kantorenmarkt in Barneveld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving van het beleid op het gebied van kantoren beschreven. In hoofdstuk 4 staat welke maatregelen er in de notitie 'Aanpak kantoren leegstand in de Barneveld' uit januari 2013 staan en wat de stand van zaken van deze maatregelen is. In hoofdstuk 5 is een uitvoeringsagenda opgenomen en in hoofdstuk 6 staan de conclusies van deze notitie.

Hoofdstuk 2 Inventarisatie leegstand

Voor de aanpak van de leegstand van kantoren binnen de gemeente Barneveld is van belang dat inzicht bestaat over soort, aantal en locatie van kantoren. Daarnaast is het van belang te weten op welke locaties kantoren in bestemmingsplannen zijn toegestaan en dus nog gebouwd kunnen worden. En of naast de kantoren ook andere functies zijn toegestaan.

2.1 Soorten kantoren

Onder een kantoor wordt een ruimtelijk zelfstandige eenheid verstaan die grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureau gebonden werkzaamheden of ondersteunende werkzaamheden.

- **Beroep en bedrijf aan huis**
Bij woningen (zowel grondgebonden als gestapeld) zijn aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden (bedrijfs-)activiteiten onder voorwaarden toegestaan. Deze voorwaarden betreffen dat het gebruik ondergeschikt aan de woonfunctie blijft, maximaal 35% van de woning met ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt, de hoofdbewoner degene is die de activiteiten uitvoert, vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten (volgens de Wet Milieubeheer) niet zijn toegestaan en er geen detailhandel mag plaatsvinden.
- **Bedrijfsruimte met kantoor**
Bij bedrijven is soms een kantoor opgenomen, een zogenaamd onzelfstandig kantoor. In de gemeentelijke standaardregels voor bestemmingsplannen is bepaald dat per bedrijf de maximum oppervlakte in gebruik voor een onzelfstandig kantoor maximaal 40% van de bruto oppervlakte van het bedrijf mag bedragen.

De kantoren in de vorm van 'beroep en bedrijf aan huis' en 'bedrijfsruimte met kantoor' worden bij de inventarisatie buiten beschouwing gelaten.

2.2 Voorraad

In de notitie 'Debet & Credit, balans van de Gelderse kantorenmarkt'¹ staat dat de voorraad² kantoorruimte in de gemeente Barneveld 100.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) bedraagt. Er is sprake van 18% leegstand en een nog niet gerealiseerde capaciteit op Columbiz Park van 56.000 m² vvo. Landelijk stond eind 2010 14% van de Nederlandse kantorenmarkt leeg.

In de notitie is aangegeven dat er in de gemeente enige onevenwichtigheid dreigt te ontstaan. Door de nieuwbouwplannen is er sprake van een uitbreiding van het kantorenareaal met 56%. Deze sterke groei lijkt niet in overeenstemming met de historische kantorenmarktpositie van Barneveld noch met de toekomstige algemene marktomstandigheden.

Uit de gemeentelijke notitie 'Aanpak kantoren leegstand in Barneveld' uit 2013 blijkt dat de leegstand in de afgelopen jaren is opgelopen tot 24% (in het laatste kwartaal van 2012).

¹ Provincie Gelderland, Debet & Credit, balans van de Gelderse kantorenmarkt, vraag-aanbodconfrontatie 2011-2040, november 2011. De gemeente beschikt inmiddels over een uitwerkingsplan voor 63.000 m² bvo voor kantoorontwikkeling. De cijfers van de provincie wijken op dit punt enigszins af.

² Voorraad: het totaal van leegstaande en in gebruik zijnde kantoren. Alleen kantoorpanden met een oppervlakte boven de 500 vierkante meter worden tot de voorraad gerekend. Als oppervlakte-eenheid wordt het verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) genomen.

Om een beeld te krijgen van het aantal en de omvang van kantoren is geïnventariseerd waar kantoren zijn toegestaan volgens de bestemmingsplannen. Een kantoor kan onder de bestemming 'Kantoor' vallen. Er zijn op die locatie alleen één of meerdere kantoren toegestaan

Kantoren zijn ook toegestaan bij bestemmingen waar meerdere functies mogelijk zijn. Het gaat dan om de bestemmingen:

- Bedrijventerrein, met aanduidingen kantoor of specifieke vorm van bedrijf (bijvoorbeeld computerservice en informatietechnologie-bureaus e.d.);
- Centrum, met aanduiding dienstverlening;
- Dienstverlening;
- Gemengd, met aanduidingen dienstverlening of kantoor;
- Maatschappelijk: kantoren voor openbare dienstverlening.

Bij deze bestemmingen kan een kantoor worden gerealiseerd, maar het is ook mogelijk dat andere functies worden gerealiseerd. Bij de inventarisatie van de leegstand van kantoren wordt deze categorie buiten beschouwing gelaten. Omdat andere functies mogelijk zijn is de leegstand een minder groot probleem.

Bij de inventarisatie van de leegstand van kantoren wordt alleen gekeken naar de percelen met de bestemming 'Kantoor'. Net als bij de notitie 'Debet & Credit, balans van de Gelderse kantorenmarkt' is onderscheid gemaakt in kantoren kleiner en groter dan 500 m².³ De kantoren kleiner dan 500 m² worden voor de volledigheid wel in beeld gebracht.

Bestemming Kantoor > 500 m²

Adres	Globale omvang		In gebruik	Locatie
	bouwvlak in bestemmingsplan	vvo ⁴		
<i>Barneveld</i>				
Thorbeckelaan 16/18	553 m ²		Ja: zakelijke dienstverlening	In de kern, aan doorgaande weg. Goed ontsloten voor auto's en OV
Thorbeckelaan 91-95	2.375 m ²	4.400 m ² vvo	Deels: 2 ^e verdieping te huur: 1.103 m ² vvo	Dorpsrand, goed ontsloten voor auto's en OV
<i>Harselaar</i>				
Baron van Nagellstraat 144-146 (Binnenhof)	1.887 m ² Bebouwingspercentage 80% = 1.510; 5 bouwlagen	4.817 m ² vvo en 205 m ² kelder	Nee. Te huur: 4.817 m ² vvo en 205 m ² kelder	Bedrijventerrein, goed ontsloten voor auto's en OV

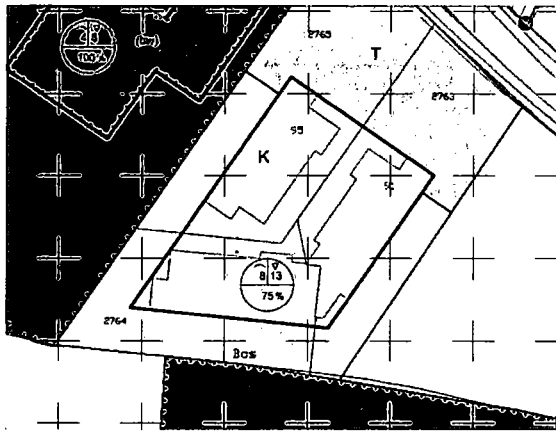
⁴ Verhuurbaar vloeroppervlak (vvo): het bruto vloeroppervlak minus het constructieoppervlak, de verticale verkeersruimten en de installatieruimten. De omschrijving van het vvo is vastgelegd in de NEN 2580. Als vuistregel kan gelden dat van het bruto vloeroppervlak ongeveer 86% verhuurbaar is.

Nijverheidsplein 21	1.766 m ² Bebouwingspercentage 80 % = 1.413; 5 bouwlagen)	2.895 m ² vvo	Deels: linkertoren en delen rechtertoren te huur: 2125 m ² vvo	Bedrijventerrein, goed ontsloten voor auto's en OV
Baron van Nagellstraat 136 (de Baronie)	1.128 m ² Bebouwingspercentage 80% = 902; 7 bouwlagen	3.986 m ² vvo	Deels: drie verdiepingen zijn verhuurd. Te huur: 2366 m ² vvo	Bedrijventerrein, goed ontsloten voor auto's en OV
Baron van Nagellstraat 140	2.000 m ² Bebouwingspercentage 80% = 1.600; 4 bouwlagen	4.083 m ² vvo	Nee. Te huur: 4.083 m ² vvo	Bedrijventerrein, goed ontsloten voor auto's en OV
Columbizpark		63.000 m ²	Nee, ook niet gerealiseerd.	Bedrijventerrein, zeer goed ontsloten voor auto's en OV

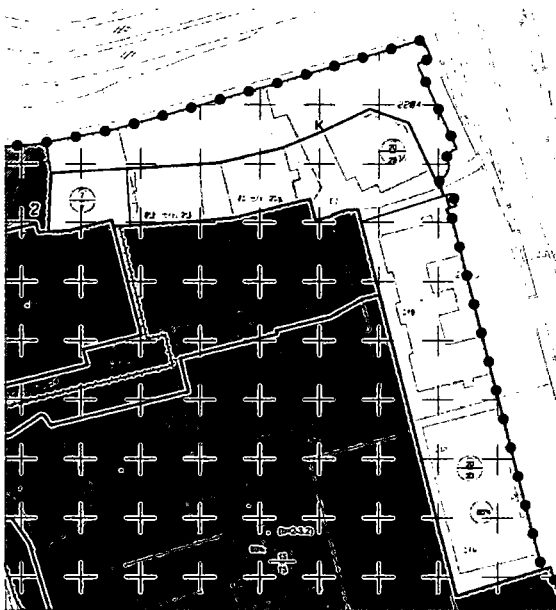
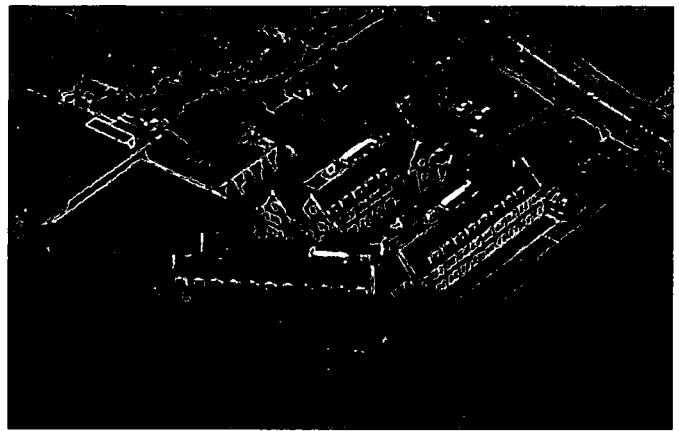
Bestemming Kantoor < 500 m²

Adres	Globale omvang bouwvlak in bestemmingsplan	In gebruik	Locatie
<i>Barneveld</i>			
Amersfoortsestraat 25	381	Zakelijke dienstverlening	In de kern, aan doorgaande weg. Goed ontsloten voor auto's en OV
Stationsweg 123	173	Zakelijke dienstverlening	In de kern, aan doorgaande weg. Goed ontsloten voor auto's en OV
Stationsweg 43	137	Zakelijke dienstverlening	In de kern, aan doorgaande weg. Goed ontsloten voor auto's en OV
Stationsweg 49	144	Te koop	In de kern, aan doorgaande weg. Goed ontsloten voor auto's en OV
Stationsweg 51	146	Begeleid wonen	In de kern, aan doorgaande weg. Goed ontsloten voor auto's en OV

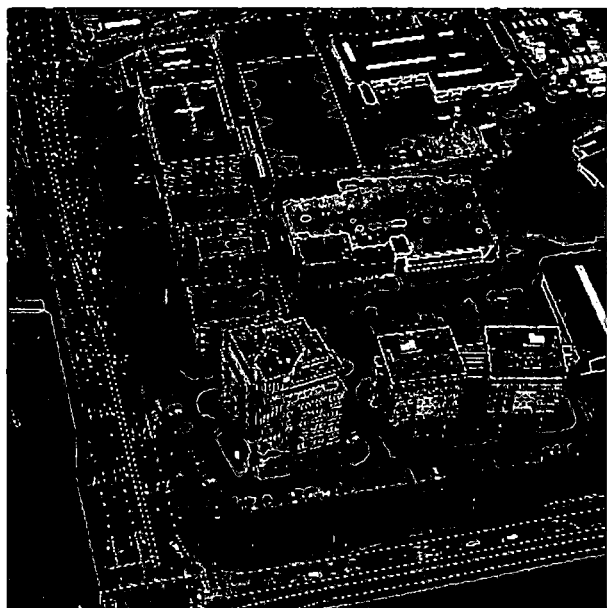
Voor de percelen (> 500 m²) met de bestemming Kantoor geldt dat er drie locaties zijn waar sprake is van (gedeeltelijke) leegstand, te weten Thorbeckelaan 91-95, Baron van Nagellstraat/Nijverheidsplein en Columbizpark. In Columbizpark zijn nog geen kantoren gerealiseerd en wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, met een bredere bestemming.



Thorbeckelaan 91-95



Baron van Nagellstraat/Nijverheidsweg



2.3 Lopende plannen

Er is tevens geïnventariseerd hoeveel plannen in voorbereiding zijn waarbij kantoren worden gerealiseerd. Dit is het geval bij slechts één plan, namelijk Apeldoornsestraat 85 in Voorthuizen. Dit betreft een ontwikkeling die al loopt sinds medio jaren negentig om circa 3.000 m² kantoorruimte in Voorthuizen mogelijk te maken voor een accountantskantoor. In de jaren negentig was nog geen sprake van het proberen terugdringen van de leegstand van kantoren in de gemeente Barneveld. Niettemin is de gemeente met de ontwikkelaar in overleg over de haalbaarheid van de kantorenontwikkeling.

2.4 Conclusie inventarisatie leegstand

Het overgrote deel van de percelen waar kantoren mogelijk zijn, heeft een bredere bestemming, waardoor ook andere functies mogelijk zijn. Er zijn slechts enkele percelen die alleen een kantoorbestemming hebben.

Van de percelen met de bestemming 'Kantoor' staat een groot deel leeg. Zo is op het perceel Thorbeckelaan 91-95 ongeveer een kwart te huur. Op de locatie Nijverheidsplein/Baron van Nagellstraat bedraagt de leegstand circa 85%. Het leegstandspercentage van de gemeente Barneveld ligt boven het landelijk gemiddelde, maar wordt vooral veroorzaakt door deze panden.

Het pand aan de Thorbeckelaan heeft potentie voor andere functies. Het ligt voor de hand om de bestemming te wijzigen, naar aanleiding van een concreet verzoek.

De panden aan het Nijverheidsplein/Baron van Nagellstraat liggen op een toekomstbestendige locatie voor kantoren. De verschijningsvorm van de panden en de omgeving sluiten echter niet meer aan bij de markt. Er lopen initiatieven om tot een andere invulling te komen. Sloop en nieuwbouw kan kansen bieden. Hierbij kan de herinrichting van de omgeving meegenomen worden.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Convenant aanpak leegstand kantoren

Het vraagstuk van de kantorenmarkt en in het bijzonder de groeiende langdurige leegstand staat landelijk en ook bij de provincie in de spotlights. Leegstand treft de stedelijke en economische kwaliteit direct. Bovendien zijn er bredere maatschappelijke risico's gezien het feit dat een aanzienlijk deel van de kantorenmarkt (inclusief leegstand) in eigendom is van (institutionele) beleggers. In 2011 heeft het Rijk het Actieprogramma Leegstand Kantoren gelanceerd. Het Actieprogramma richt zich op:

1. Het ontwikkelen van een pakket van maatregelen om het functioneren van de kantorenmarkt op de langere termijn te verbeteren;
2. Het beter in kaart brengen van vraag en aanbod en plancapaciteit op regionale kantorenmarkten;
3. Het leren van experimenten op gebied van herontwikkeling en transformatie van leegstaande kantoren in specifieke regio's.

Op 27 juni 2012 is het Convenant Aanpak Leegstand Kantoren ondertekend door het Rijk, decentrale overheden en marktpartijen verenigd in de Kantorentop. Het convenant is een verdere uitwerking van het Actieprogramma en met het uitvoeren ervan beogen de partijen de leegstand in kantoren te bestrijden en het functioneren van de kantorenmarkt te verbeteren. De uitvoering krijgt vorm in een regionale aanpak, waarbij per kantorenregio marktpartijen en overheden tot gezamenlijk visievorming komen op de bestaande kantorenvorraad, nieuwe ontwikkelingen en de inzet op regionale (her)programmering.

3.2 Quickwins Omgevingswet

Naar verwachting treedt in 2018 de Omgevingswet in werking. Tot die tijd vinden er al wijzigingen plaats, de zogenaamde quickwins. De quickwins zijn in dit geval wijzigingen die al in werking treden voordat de Omgevingswet in werking treedt en daarmee anticiperen op de Omgevingswet. Het Besluit Quickwins is op 1 november 2014 in werking getreden.

Een van de quickwins is het tijdelijk mogen afwijken van het bestemmingsplan, zodat bijvoorbeeld makkelijker een nieuwe bestemming aan leegstaande kantoren kan worden gegeven. In de huidige situatie is voor een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan de uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Deze procedure duurt in beginsel 26 weken. De maximale duur van de afwijking van het bestemmingsplan is vijf jaar. De lange duur van de procedure en de maximale duur van de afwijking vormen een belemmering om flexibel in te spelen op tijdelijke wensen en behoeften. De nieuwe wet verkort de procedure voor afwijking van het bestemmingsplan naar (in de meeste gevallen) acht weken en de maximale duur van vijf jaar om af te wijken van het bestemmingsplan komt te vervallen. In sommige gevallen geldt een termijn van tien jaar. In de overige gevallen geldt geen termijn.

Daarnaast is er een verruiming van planologische afwijkingsmogelijkheden. Het wordt mogelijk om af te wijken wat betreft het aantal woningen. Dit betekent dat gemeenten in bestaande gebouwen (zoals kantoren) met een reguliere procedure woningbouw kunnen toevoegen. In de huidige situatie kan dit alleen met een uitgebreide procedure.

Om gebruik te kunnen maken van het Besluit Quickwins dient wel een ruimtelijke afweging te worden gemaakt om te bepalen of de afwijking aanvaardbaar is.

3.3 Omgevingsvisie Gelderland

In de Omgevingsvisie Gelderland, vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014, staat dat gezien de leegstand in de bestaande voorraad zeer terughoudend omgegaan moet worden met het toevoegen van plancapaciteit, zeker ten aanzien van perifere locaties. Een bouwstop is echter ook ongewenst, omdat nieuwbouw in sommige gevallen wel degelijk toegevoegde waarde kan hebben. De provincie hanteert daarom een neutrale, tenzij principe ten aanzien van het toevoegen van plancapaciteit. Toevoegingen moeten alleen mogelijk zijn als deze de regionale kantorenmarkt op een toekomstbestendige en perspectiefrijke manier versterken. Goede bereikbaarheid per openbaar vervoer én auto is hierbij een belangrijke voorwaarde. De provincie denkt hierbij in eerste instantie aan de stations Arnhem CS, Apeldoorn, Ede-Wageningen en Nijmegen CS.

Om aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik te kunnen toetsen is het van belang om gedurende langere tijd inzicht te hebben in de ontwikkeling van vraag en aanbod. Daarom zal de provincie de Gelderse kantorenmarkt blijven monitoren in samenwerking met gemeenten en marktpartijen. Het onderzoek 'Debet & Credit', waarin de huidige situatie in beeld is gebracht, is de eerste stap in deze monitoring.

De provincie gaat in gesprek met gemeenten over reductie van plancapaciteit en stimuleert het maken van een kantorenvisie. Verder wil de provincie haar partners ondersteunen bij het zoeken naar oplossingen gericht op functieverandering, tijdelijk ruimtegebruik, transformatie of sloop.

Eigenstandige kantoorvestiging is in principe niet mogelijk op monofunctionele bedrijventerreinen. Reden hiervoor is dat kantoren goed zijn te combineren met andere functies en dus niet thuis horen op monofunctionele bedrijventerreinen. Mengbare vormen van bedrijvigheid, zoals kantoren, kunnen (weer) hun plaats vinden in het stedelijk gebied. Maar ook in werklandschappen waarin lichte vormen van bedrijvigheid goed samen kunnen gaan met andere functies.

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze ladder stuurt aan op zuinig en efficiënt omgaan met de ruimte door middel van een zwaardere motiveringsplicht. Aan de hand van deze ladder moet gemotiveerd worden waarom een bepaalde ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt. Dit gebeurt aan de hand van drie tredes:

1. De ruimtevraag: is er behoefte aan de ontwikkeling;
2. De beschikbare ruimte: kan de ontwikkeling niet in de bestaande kantorenvorraad worden gehuisvest;
3. De ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt: de kantoorlocatie moet passend ontsloten zijn (goed bereikbaar met openbaar vervoer en auto).

3.5 Structuurvisie Kernen Barneveld 2022

In de Structuurvisie Kernen Barneveld 2022, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 november 2011, staat dat de gemeente inzet op de vestiging van nieuwe bedrijven. Daarbij streeft de gemeente naar meer variatie op het aanbod aan werkgelegenheid, om zodoende in te spelen op de bevolkingsgroei. Om tot verbreding van de economie te kunnen komen wordt aandacht gegeven aan de realisatie van zakelijke dienstverlening, bij voorkeur op locaties waar beeldkwaliteit van belang is (zichtlocaties) en met een goede bereikbaarheid. In het bijzonder leent zich daarvoor de locatie Harselaar-Centraal (Columbiz park / Transferium) en op termijn (bij voldoende marktvraag) mogelijk ook andere locaties in de kern Barneveld.

Columbizpark is gericht op dienstverlenende bedrijven (kantoren). Rondom het centrum van Barneveld zijn ruimtelijk gezien kantoorfuncties mogelijk. Het moet dan wel gaan om een zichtlocatie met een goede bereikbaarheid. Gezien de huidige marktontwikkelingen wordt de ontwikkeling van nieuwe kantoorlocaties (buiten de huidige plannen) voorlopig echter niet overwogen.

De herontwikkeling van Harselaar Centraal (Columbiz park) tot een hoogwaardig bedrijvenpark hangt nauw samen met de ontwikkelingen rondom het Transferium. De gemeente vindt het hierbij wenselijk dat het station Barneveld Noord een intercitystation wordt. Vooruitlopend daarop gaat de gemeente er vanuit dat het station Barneveld Noord een halte wordt voor de Regio Sprinter en het beoogde intercitystation. Dit versterkt de representatieve waarde van het plangebied. Het plangebied biedt ruimte aan maximaal 75.000 m² bruto vloeroppervlak kantoren, 10.000 m² bedrijfsruimte en circa 5.000 m² aan leisure/horeca waaronder een zakenhotel.

De revitalisering van Harselaar-West, de ontwikkeling van het facilitycenter, de plannen rond station Barneveld-noord en kantorenzone (Baron van Nagellstraat) hebben een positieve uitwerking op de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen. Er wordt een duidelijke hiërarchie aangegeven, met de daarbij behorende uitstraling.

Inmiddels is duidelijk geworden dat een invulling van Columbiz Park met kantoren niet meer aansluit bij de huidige marktontwikkelingen. Daarom is de raad in juli 2014 een voorstel gedaan voor een kaderstelling om te komen tot een nieuw ontwikkelingsperspectief voor Columbiz Park. Dit nieuwe ontwikkelingsperspectief zal voorzien in een verbreding van het functieprofiel voor Columbiz Park.

Hoofdstuk 4 Uitwerking maatregelen

4.1 Algemeen

De rol van de gemeente bij de aanpak van leegstand van kantoren is stimulerend (bijvoorbeeld door de dialoog aan te gaan om te investeren in renovatie) en faciliterend (bijvoorbeeld door de planologische procedure te voeren) en initiërend (bijvoorbeeld door in gesprek te gaan met eigenaren over toekomstplannen).

De gemeente volgt de ontwikkelingen en speelt er op in, maar participeert niet risicodragend.

De provincie heeft in de Omgevingsvisie aangegeven in gesprek te gaan met gemeenten over reductie van plancapaciteit en het maken van een kantorenvisie te willen stimuleren. Verder wil de provincie haar partners ondersteunen bij het zoeken naar oplossingen gericht op functieverandering, tijdelijk ruimtegebruik, transformatie of sloop. De provincie is bezig met een programmeringsdocument voor kantorenlocaties. Hiervoor heeft de regio Food Valley een inventarisatie laten uitvoeren naar het aanbod van kantoren.

De Vastgoedmonitor is een initiatief van de Stichting Vastgoedmonitor regio Food Valley. Met de Vastgoedmonitor worden vastgoedontwikkelingen in het 'economisch kerngebied' Food Valley inzichtelijk gemaakt. Deze monitor is in het bijzonder gericht op de woningmarkt. In 2015 wordt een afzonderlijke monitor voor commercieel vastgoed opgezet.

Voor de gemeente Barneveld is inzichtelijk voor welke panden verzoeken zijn ingediend voor andere functies. Als bijlage bij deze notitie is een vertrouwelijke lijst met lopende initiatieven voor herbestemming van leegstaande kantoorpanden gevoegd.

4.2 Onttrekking

4.2.1 Maatregel uit de notitie 'Aanpak kantoren leegstand in Barneveld'

Het onttrekken van verouderd vastgoed is cruciaal om tot een gezonde kantorenmarkt te komen. Bij onttrekking is eigenlijk altijd sprake van transformatie (fysieke verandering van het gebouw). Enerzijds door aanpassing van het gebouw naar een nieuwe functie. Anderzijds door sloop en nieuwbouw van een andere functie. Uiteindelijk heeft de eigenaar het laatste woord bij het bepalen van deze (des)investering. De gemeente kan transformatie op de gewenste locatie faciliteren door de planologische procedure te voeren.

Een belangrijk obstakel voor de transformatie van kantoorruimte is de vaak onontkoombare financiële afwaardering bij functieverandering van het object. Door de kantoorfunctie niet permanent, maar tijdelijk aan te passen kan de belegger/eigenaar tijd winnen. Afboeken is dan niet onmiddellijk noodzakelijk. Deze tijd kan gebruikt worden om in gesprek te gaan met financiers of op termijn weer een huurder te vinden voor het kantoor.

4.2.2 Uitwerking

4.2.2.1 Transformatie

Niet elk gebouw is geschikt voor transformatie naar woonruimte. Dit is onder andere afhankelijk van de bouwkundige kwaliteit, de plattegrond en indeling van het gebouw. Ook de aanwezigheid en kwaliteit van installaties (liften, CV-ketel, leidingen) in het gebouw en de grootte van het gebouw spelen een belangrijke rol. Bij een transformatie naar een woonfunctie zullen er altijd aanpassingen moeten worden gedaan aan een gebouw. Bij een permanente transformatie (met zelfstandige wooneenheden) zullen meer aanpassingen noodzakelijk zijn dan bij een tijdelijke transformatie.

Of een kantoorgebouw geschikt is voor transformatie wordt ook sterk bepaald door de locatie van een gebouw. De nabijheid van een stadscentrum, openbaarvervoersverbindingen, een supermarkt

en onderwijsinstellingen zijn hierin doorslaggevende factoren. Leegstaande kantoren op afgelegen bedrijventerreinen zijn minder aantrekkelijk voor transformatie naar woonruimte. Dit is zelfs niet wenselijk wanneer er een grote maatschappelijke wens bestaat om een doelgroep te huisvesten. Er moet altijd een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Daarnaast mogen zittende bedrijven niet worden belemmerd door het toestaan van een woonfunctie.

In het onderzoek 'Transformatie kantoren gaat niet vanzelf'⁵ worden instrumenten beschreven die pilot-gemeenten inzetten om te komen tot transformatie, zoals:

- Ondersteunen van de gebouweigenaar;
- Ondersteunen van potentiële afnemers of ontwikkelaars;
- Zekerheden vooraf bieden. Het gaat hierbij om twee zekerheden. Ten eerste de bereidheid van de gemeente om mee te werken aan bestemmingswijziging. Ten tweede de zekerheid over de voorschriften waaraan de nieuwe functie wordt getoetst;
- Mobiliseren van interne en externe kennis en creativiteit;
- Intern aanjager.

Met betrekking tot de zekerheid over de voorschriften waaraan de nieuwe functie wordt getoetst is per 1 april 2012 meer duidelijkheid gekomen. Op die datum is het Bouwbesluit 2012 in werking getreden. Het nieuwe Bouwbesluit heeft een aantal onderwerpen vereenvoudigd, waaronder ook het transformeren van kantoorruimte naar een andere gebruiksfunctie.

Bij het verbouwen van een kantoorgebouw diende op grond van het Bouwbesluit 2003 te worden voldaan aan de (strengere) eisen die gelden voor nieuwbouw. In het nieuwe Bouwbesluit is gekozen voor algemeen geldende verbouwvoorschriften. Als deze van toepassing zijn hoeft niet aan de strengere voorschriften voor nieuwbouw te worden voldaan.

4.2.2.2 Tijdelijk ruimtegebruik

Voor sommige leegstaande gebouwen kan tijdelijk gebruik een mogelijkheid zijn. Het kan gaan om tijdelijk gebruik overeenkomstig de bestemming van het pand, maar ook om ander tijdelijk gebruik. Door de wijziging van het Besluit Omgevingsrecht (van 1 november 2014) is de procedure voor tijdelijke afwijkingen aangepast, zie onder het kopje '3.2 Quickwins Omgevingswet'. Net als bij een permanente afwijking moet ook voor een tijdelijke afwijking een ruimtelijke afweging worden gemaakt.

4.3 Herbestemming en concentratie op toekomstbestendige locaties

4.3.1 Maatregel uit de notitie 'Aanpak kantoren leegstand in Barneveld'

De gemeente gaat zelfstandig een onderzoek doen naar het toekomstperspectief van bestaande kantoorlocaties. Het beleid van de gemeente is er op gericht arbeidsintensieve functies te combineren op knooppunten van openbaar vervoer. De uitkomsten van het onderzoek kunnen gebruikt worden om actief met eigenaren en gebruikers van kantoorpanden in overleg te treden over het toekomstperspectief. Doel is om een verplaatsing op gang te brengen naar meer toekomstbestendige kantoorlocaties.

4.3.2 Uitwerking

Uit de provinciale Omgevingsvisie blijkt dat een toekomstbestendige kantorenlocatie een goede bereikbaarheid heeft per openbaar vervoer én auto en dat het niet op monofunctionele bedrijventerreinen is gevestigd, maar juist in gebieden met functiemenging.

Dit onderdeel wordt ingevuld bij de Strategische Visie.

⁵ S. Gelinck, J. Benraad, Transformatie kantoren gaat niet vanzelf, onderzoek naar onorthodoxe maatregelen in tien cases, juli 2011

4.3.2.1 Bestemde kantoren

Binnen brede bestemmingen, zoals 'Centrum' of 'Gemengd' zijn vaak kantoren toegestaan, die op dit moment nog niet gerealiseerd zijn. De vraag komt op of kantoren bij deze bestemmingen moeten worden uitgesloten, om er voor te zorgen dat er minder plancapaciteit voor kantoren is. Er is een aantal redenen te geven waarom deze plancapaciteit niet moet worden weg bestemd. Ten eerste zijn deze percelen van belang voor startende ondernemers of zzp-ers. Ten tweede past deze werkwijze niet in het kader van het globaler en flexibeler maken van bestemmingsplannen. Daarbij is het juist de bedoeling om zo veel mogelijk functies, die wenselijk en aanvaardbaar zijn, mogelijk te maken. Ten derde kan bij het weg bestemmen van functies planschade voorkomen. Ten vierde heeft de provincie in de Omgevingsvisie aangegeven dat kantoren juist goed te combineren zijn met andere functies. Dit pleit ervoor meer met brede bestemmingen, zoals 'Centrum' of 'Gemengd' te werken in plaats van de bestemming 'Kantoor'.

In de gemeentelijke notitie 'Aanpak kantoren leegstand in Barneveld' is als aandachtspunt aangegeven in hoeverre kantoren boven detailhandelsvoorzieningen een bijdrage leveren aan het functioneren van het winkelgebied. Vaak staan verdiepingen boven winkels in de centra en aanloopstraten leeg. Dit betekent niet alleen een verspilling van ruimte, maar doet ook een aanslag op de kwaliteit van de centrumgebieden en laat een deel van de economische potentie van een plaats onbenut. Het heeft de voorkeur dat boven de winkels gewoond wordt, zodat er ook 's avonds na sluitingstijd sprake is van meer levendigheid. Wanneer er echter geen belangstelling is voor deze vorm van wonen, dan is gebruik als kantoor juist een goed alternatief. Op deze manier gaat de beschikbare ruimte niet verloren.

4.4 Terughoudend omgaan met het toestaan van nieuwe kantoorlocaties

4.4.1 Maatregel uit de notitie 'Aanpak kantoren leegstand in Barneveld'

Er zal terughoudend omgegaan worden met het toestaan van nieuwe kantoorlocaties buiten de reeds geplande locaties. Ook bij actualisatie van bestemmingsplannen zal beoordeeld worden in hoeverre zelfstandige kantoorpanden bij recht mogelijk gemaakt moeten worden. Daarnaast zal bij bijvoorbeeld de actualisatie van detailhandelsvisies gekeken worden in hoeverre kantoren boven detailhandelsvoorzieningen een bijdrage leveren aan het functioneren van het winkelgebied.

4.4.2 Uitwerking

Er wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van nieuwe kantoorlocaties buiten de reeds geplande locaties. In de Structuurvisie Kernen Barneveld 2022 is alleen Columbiz Park aangewezen voor de ontwikkeling van zakelijke dienstverlening. Dit is al in een bestemmingsplan opgenomen. Nieuwe locaties zijn in principe niet aan de orde. Wanneer in een specifiek geval toch een nieuwe kantorenlocatie ontwikkeld wordt, dan moet getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij de leegstand wordt betrokken.

Dit uitgangspunt zal in de Strategische visie worden opgenomen.

Voor de kantorenlocaties die nog ontwikkeld worden kijkt de gemeente naar een verantwoorde invulling. Zo wordt voor Columbiz Park een nieuw bestemmingsplan voorbereid, waarbij naast kantoren ook andere functies worden toegestaan. Voor de locatie van een accountantskantoor in Voorthuizen is de gemeente met de ontwikkelaar in overleg over de haalbaarheid.

4.5 Renovatie

4.5.1 Maatregel uit de notitie 'Aanpak kantoren leegstand in Barneveld'

Leegstaande kantoren op goede locaties verdienen een investering om ze weer up tot date te maken. Verouderde kantoren die wel op een duurzame toekomstbestendige locatie zijn gesitueerd zouden met een opknapbeurt weer toekomstwaarde kunnen krijgen. De prijs van een goede renovatie is

circa 80% van die voor een volledig nieuw kantoor. Marktpartijen kiezen daarom liever voor nieuwbouw. Voor de projectontwikkelaar betekent dit minder risico. Voor (institutionele) beleggers geldt dat zij graag nieuw vastgoed in hun portefeuille hebben. In de praktijk blijkt dat voor nieuw opgeleverde kantoren langere huurcontracten worden afgesloten. Hoe ouder het kantoor wordt, hoe korter de huurcontracten worden. Renovatie van bestaande kantoren is echter veel duurzamer dan nieuwbouw. De gemeente Barneveld zal de dialoog aangaan om vastgoedeigenaren die verouderde kantoren op toekomstbestendige locaties in portefeuille hebben te stimuleren om te investeren in renovatie.

4.5.2 Uitwerking

Vernieuwing van de voorraad blijft nodig, zeker in het kader van het nieuwe werken en duurzaamheid dat andere eisen stelt aan gebouwen. Om de voorraad te vernieuwen en verdere leegstand te voorkomen is het van belang de bestaande voorraad op toekomstbestendige locaties bij voorrang te blijven gebruiken en te vernieuwen. Vanuit 'Economische zaken' van de afdeling Bestuurs- en managementondersteuning kan, net als bij de detailhandel in het centrum van Barneveld, eens per jaar het gesprek aangegaan worden met eigenaren van kantoren over hoe zij de kantorenmarkt zien en welke ontwikkelingen er te verwachten zijn.

Hoofdstuk 5 Actieprogramma

Hieronder staan de acties die volgen uit de uitwerking van de maatregelen.

Actie	Actor	Planning
Overleg expert team Ministerie van BZK	BMO/EZ	Periodiek
Overleg vastgoedeigenaren over toekomst plannen	BMO/EZ LEF	Doorlopend
Ruimtelijke kaders opstellen voor toekomstige kantoorontwikkeling	LEF	Uitgevoerd
Inventariseren hardheid plannen op niet (meer) toekomstgerichte locaties	LEF	Uitgevoerd
Inventariseren restcapaciteit in bestaande bestemmingsplannen	LEF	Uitgevoerd
Subsidie mogelijkheden voor renovatie in kaart brengen, eventueel in overleg met de participatie maatschappij van Oost NV	BMO/EZ	Doorlopend
Knelpunten voor transformatie in kaart brengen en waar mogelijk wegnemen	LEF	Uitgevoerd
Bij nieuwe initiatieven vanuit de markt nadrukkelijk aandacht voor de gebruik of hergebruik (na transformatie) van bestaande kantoorpanden.	BMOEZ LEF	Doorlopend

BMO/EZ = Afdeling Bestuurs- en Managementondersteuning, taakveld economie van de gemeente Barneveld

LEF = Afdeling Leefomgeving van de gemeente Barneveld

Hoofdstuk 6 Conclusie

In de gemeente Barneveld is sprake van leegstand. In het laatste kwartaal van 2012 bedroeg de leegstand circa 24%. Het probleem van leegstand speelt met name bij percelen die alleen zijn bestemd voor kantoren. Kantoren kunnen ook onder andere bestemmingen vallen, waarbij meerdere functies mogelijk zijn. Bij die bestemmingen is de kans groter dat er (bij leegstand) weer een andere invulling van een pand komt, die past in het bestemmingsplan.

Voor de percelen ($> 500 \text{ m}^2$) met de bestemming Kantoor geldt dat er drie locaties zijn waar sprake is van (gedeeltelijke) leegstand. Voor één van deze locaties wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid met een bredere bestemming, waardoor niet alleen kantoren mogelijk zijn, maar ook andere functies. Voor de andere twee locaties is de gemeente in overleg met initiatiefnemers of eigenaren voor een andere bestemming.

Er zijn verschillende manieren om de leegstand van kantoren terug te dringen. Dit is onder meer afhankelijk van de wensen van de eigenaar en de locatie. Wanneer uit een ruimtelijke afweging blijkt dat een ander gebruik in een kantoor een optie is, dan zijn er mogelijkheden om met een eenvoudigere en snellere procedure een andere bestemming aan leegstaande kantoren te geven. Dit is geregeld in het Besluit Quickwins dat op 1 november 2014 in werking is getreden.

Met het toevoegen van nieuwe kantoren wordt terughoudend omgegaan.

Vertrouwelijke bijlage: lopende initiatieven voor herbestemming van leegstaande kantoorpanden

Adres	Initiatief	Stand van zaken
Baron van Nagellstraat 142 - 144	Medische kliniek en zorg- c.q. revalidatiehotel	Overleg
Thorbeckelaan 95	Hotel	Verzoek om vooroverleg ingediend
Mercuriusweg	Bewoning van bedrijfspand	Handhavingszaak. Legalisatie is niet mogelijk vanwege externe veiligheid en onwenselijkheid van wonen op Harselaar.
Nijverheidsplein 2	Recreatie/Sauna/Welness/Fitness	Positieve quickscan. Geen verzoek ingediend
Burgemeester Kuntzelaan 29	Accountantskantoor	Gevestigd

Motie 1

Agendapunt : motie vreemd aan de agenda

Onderwerp: Stoppen bewoning Mercuriusweg 35 A onder last van dwangsom.

De raad van de gemeente Barneveld in vergadering bijeen op d.d. 30 september 2014

Verzoekt het college om de termijn tot stopzetting bewoning Mercuriusweg35A onder last van een dwangsom van € 35.000 te verlengen tot 1 mei 2015.

En deze periode te gebruiken om:

- de pandeigenaar en de stichting Bemoeizorg de tijd te geven om gezamenlijk andere woonruimte voor de bewoners te zoeken.
- als gemeente Barneveld daarin actief mee te denken in nauw overleg/afstemming met de gemeente Ede als centrum gemeente voor de opvang van deze doelgroep.
- in de notitie over herbestemmen lege kantoorpanden, die in het vierde kwartaal van 2014 op de planning staat, expliciet aandacht te schenken aan het omvormen van kantoorpanden voor bewoning door deze doelgroep.
- uit te zoeken hoe aanzuigende werking van daklozen naar de gemeente Barneveld kan worden voorkomen.

....en gaat over tot de orde van de dag.

Toelichting

Het aantal daklozen groeit in de gemeente Barneveld. We kunnen en mogen deze mensen niet aan hun lot overlaten. Vaak hebben daklozen meerdere problemen. Een vaste en veilige woonplek is een goede basis voor verdere hulpverlening. Ook wil de gemeente de illegale bewoning van vakantiechalets in kaart brengen en beëindigen. Daklozen vinden daar vaak een tijdelijk onderkomen. Daarom is het belangrijk dat er een alternatief voor deze mensen is.

Daarbij komt dat de regels om kantoorpanden te gebruiken voor bewoning vanuit Den Haag zijn versoepeld. Wat dit betekent voor de Barneveldse situatie willen we graag terugzien in de notitie over herbestemmen lege kantoorpanden voor o.a. bewoning.

Ondertekening en namen:

ChristenUnie
J.A. van den Top
W. Heijkoop

Pro'98
M. Rosbergen
H. Brul

Burger Initiatief
A.D.G. van de Kamp