

Kantorenstrategie Gemeente Houten



Een kantorenstrategie? Is dat nodig dan?

De kantoor situatie in Houten is in een paar jaar tijd volledig veranderd. Voor de (financiële) crisis van 2010 was er sprake van een tekort aan kantoorruimte, leek er veel interesse te zijn voor uitgiftebaar kantoorterrein en hadden grote namen zich in Houten gevestigd. Inmiddels wordt het algemene beeld beheerst door te huur borden en lege stukken grond. Wat is er veranderd? Hoe is dat gekomen en vooral wat kunnen en gaan we er aan doen?

De voorliggende kantorenstrategie geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de kantorenvoorraad courant te maken en de leegstand terug te brengen tot een acceptabel niveau. De gemeente wil hiermee bijdragen aan het herstellen van het evenwicht op de kantorenmarkt op termijn. De kantorenstrategie richt zich niet alleen op de planvoorraad, maar vooral ook op de bestaande voorraad. Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen en kaders benoemd die bijdragen aan:

- het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare Kantorenvoorraad op peil te houden;
- het stimuleren en faciliteren van transformatie en mogelijk sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvoorraad te verkleinen en de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte;
- De bestaande gebouwen naar mogelijkheden verduurzamen waarmee nieuw gebruik gestimuleerd wordt.

Per saldo zal hierdoor de totale kantorenvoorraad in omvang af dienen te nemen en er weer zicht komen op een 'normaal' functionerende kantoormarkt. Het doel is een continue toekomstbestendige kantorenvoorraad die voldoende ruimte biedt aan de uiteenlopende vraag van huidige en potentiële kantoorondernemingen.

Leeswijzer

In deze nota wordt eerst de algemene situatie op de kantorenmarkt beschreven. Vervolgens gaan zoomen we in op de Houtense situatie in het algemeen. Daarna worden de afzonderlijke kantoorlocaties beschreven naar hun kantoor ontwikkelpotentie. Tot slot volgt een aanzet tot een actieprogramma.



Tendensen op de kantorenmarkt

Kantorenmarkt in Nederland

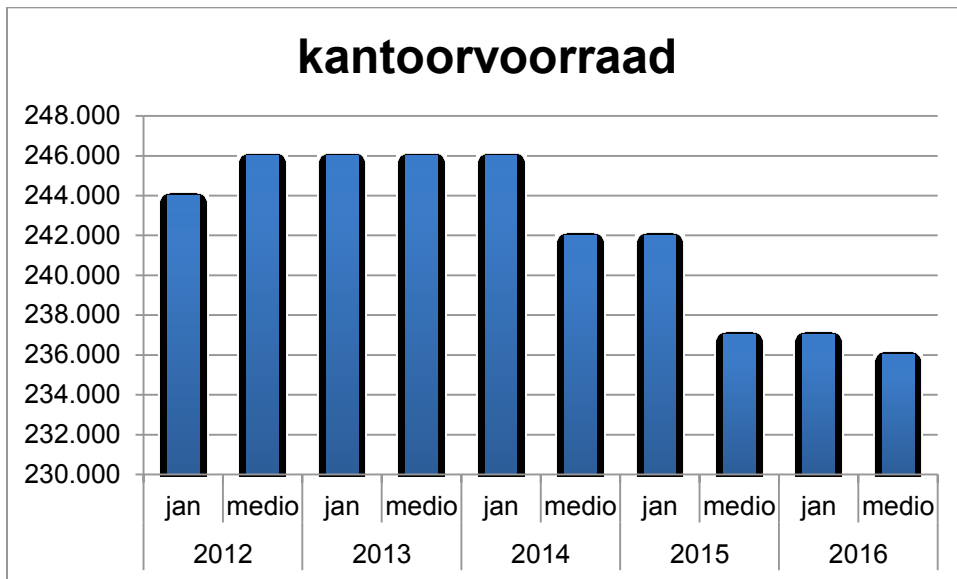
Nederland kampt met een fors overaanbod van kantoren. Het huidige aanbod in de bestaande markt overstijgt de vraag al jaren, met als gevolg dat bijna 7,4 miljoen m² (15%) van alle kantoorruimte in Nederland leeg staat. De toekomstige behoefte, ook als de economie weer aan zal trekken, zal deze enorme leegstand niet opheffen. De beroepsbevolking groeit nog maar beperkt en door de invoering van nieuwe kantoorconcepten daalt het ruimtegebruik per werknemer. Niet in de laatste plaats heeft er een kostenefficiëntie plaatsgevonden. De kantorenmarkt is veranderd van een groeiemarkt in een vervangingsmarkt en zal op lange termijn zeer waarschijnlijk een krimpmarkt worden. De reeds gebouwde kantorenvoorraad (inclusief de leegstand) biedt getalsmatig voldoende ruimte voor de toekomstige ruimtebehoefte. Er is dus eigenlijk geen extra kantoorruimte nodig. Kwalitatief gezien sluit de bestaande kantorenvoorraad echter niet aan op de (toekomstige) vraag. Dit stelt gemeenten en marktpartijen voor een dilemma. Nieuwe kantoorruimte blijft nodig om de voorraad kwalitatief op peil te houden en partijen (w.o. de gemeenten) hebben nog veel plannen voor de ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte. In de huidige markt betekent echter dat door het bouwen van een nieuw kantoor het probleem van de leegstand aan de onderkant van de markt groter wordt. Aan de andere kant komt herontwikkeling en transformatie van bestaande kantoren op gang.



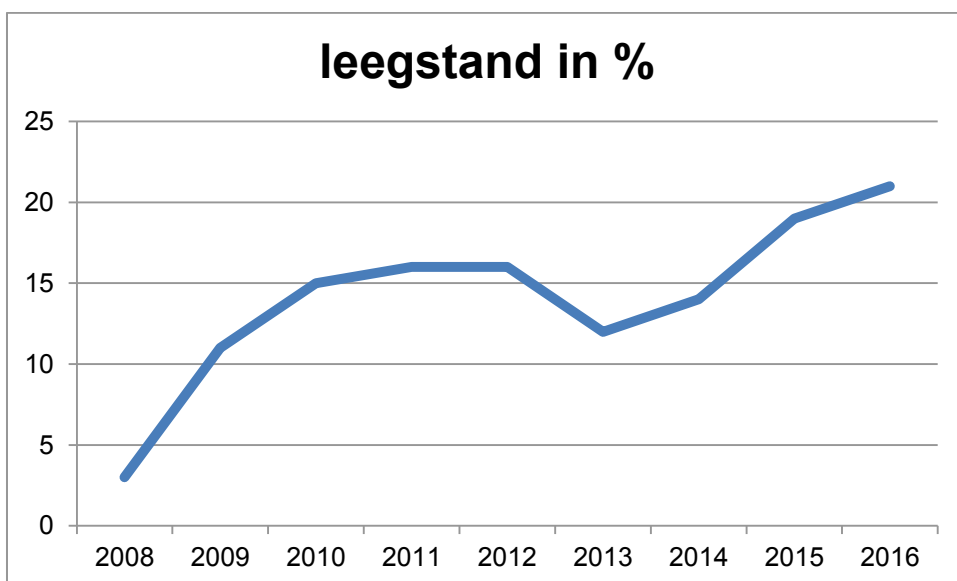
Er ligt een aantal grote opgaven op de structureel veranderde kantorenmarkt. Het is nodig een omslag te maken van het richten op kwantiteit naar het richten op kwaliteit en van aanbod gestuurd naar vraaggericht handelen. Dit vergt een andere benadering vanuit de gemeente en de markt dan in het verleden, waarbij de energie vooral lag op het toevoegen van nieuwbouw aan de voorraad. Qua omvang en importantie zijn herontwikkeling, transformatie en sloop van bestaande kantoren de komende jaren het grootste onderdeel van het werk, zowel voor marktpartijen als voor gemeenten. Per saldo dienen kantoorruimtes aan de voorraad onttrokken te worden en is het toevoegen van nieuwbouw aan de voorraad slechts in beperkte mate nodig en gewenst. Daarbij is het van belang de juiste ruimtes op de juiste plaats aan te bieden. En daar is een strategie voor nodig.

Het kantoorbeeld in Houten

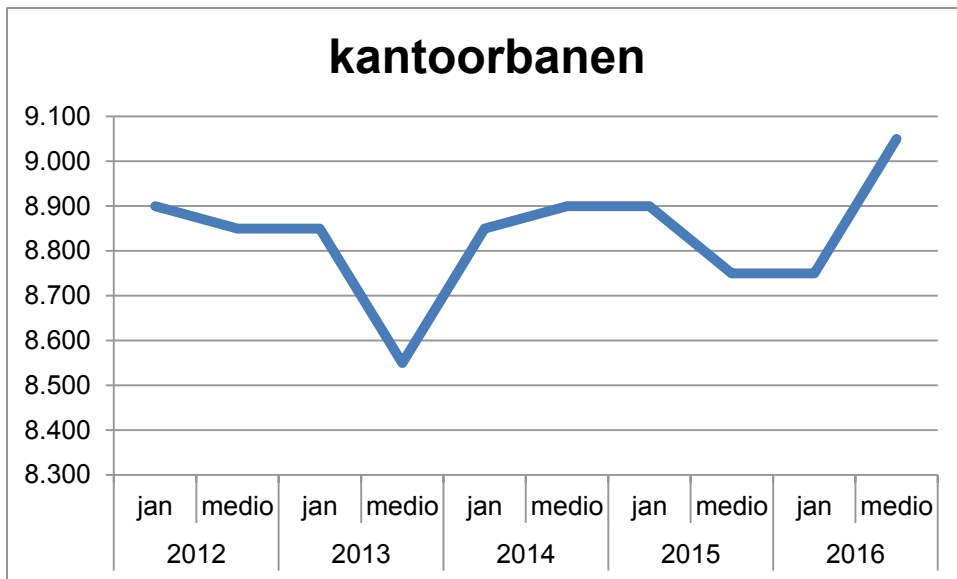
De kantoorleegstand in Houten is door de jaren heen flink toegenomen. Lag de leegstand voor de crisis zelfs onder de frictieleegstandsnorm, inmiddels kampt Houten met een leegstand van 22% (Nederland 16%). Omdat de bouw van nieuwe kantoren volledig tot stilstand is gekomen, komt dit dus voort uit het vrijkomen van bestaande kantoorruimte. Omdat echter de kantoorvoorraad is afgenomen (2016: 236.000 m²) terwijl de leegstand nog steeds toeneemt (ca. 50.000 m² in 2016) en een wisselend beeld van het aantal kantoorbanen te zien is (2016: 9.050), wordt het van toenemend belang is er om actief in te grijpen op de houtense kantorensituatie. Immers er zijn kansen die we moeten benutten.



(bron: DTZ Zadelhoff)



(bron: DTZ Zadelhoff)



(bron: DTZ Zadelhoff)

Tot 2010 was Houten een satellietlocatie van kantoorstad Utrecht met een fraaie vormgeving, gunstige ligging en prijs. Inmiddels zijn er genoeg vergelijkbare locaties bijgekomen, met name in de grote steden zelf. De monofunctionele gebieden in Houten kunnen niet bieden wat de moderne kantoorgebruiker wenst. De functie van het kantoor is gewijzigd tot een ontmoetingsplaats voor bezige bijen die in- en uitvliegen. Flexibele werkomgeving, gedifferentieerde omgeving, kortlopende contracten, variabele kantooromvang, zijn enkele van de nieuwe tendensen die moderne kantoren tot gewilde werkplaatsen maken.

ZZP en Thuiswerken

Hoewel Houten veel ZZP-ers telt, zijn er slechts enkelen die 'kantoor' houden in een kantoorgebouw. De meeste werken van huis uit, mede om kosten te besparen. Echter ook deze doelgroep heeft steeds vaker de behoefte om een deel van de werkzaamheden buitenshuis te laten plaatsvinden. Vergader- en cursusruimte, maar ook ontmoetingsruimte maakt deel uit van de groeiende behoefte. Een van de redenen waarom het onlangs geopende JOINN een populaire werkomgeving voor ZZP-ers blijkt te zijn. Maar ook initiatieven als Bridges Office Spaces op de Doornkade blijken aan te slaan. Naast ZZP-ers is er ook de groeiende groep thuiswerkers die in plaats van de gang naar het kantoor over de dichtslibbende snelwegen, er voor kiest om dichtbij huis te werken. Het bieden van volledig ingerichte werkplaatsen met alle voorzieningen bij de hand, kan hier een rol in spelen. Na de deelauto is het deellokantoor een voorstelbaar concept.



Kantoorlocaties

De kantorenlocaties in Houten zijn in een aantal locaties uiteen te zetten:

- De Molenzoom (incl. verlengde Molenzoom)
- Kantoren op bedrijventerreinen
- Kantoren bij de inprikkers van woonwijken
- Solitaire kantoorgebouwen
- Ontwikkellocaties (Koppeling, de Slinger, Hofstad IVb, Loerik VI).

Per locaties volgt nu een beschrijving van de ontwikkelingen en de gevolgen van de kantoorlocaties voor deze locaties.

De Molenzoom

De Molenzoom is een belangrijke kantoorlocatie voor Houten. Een groot deel van de arbeidsplaatsen van Houten is hier terug te vinden. Echter de leegstand is sinds 2008 toegenomen van 3% naar ruim 30%. De leegstand is niet alleen substantieel, maar lijkt ook structureel te worden. Oorzaak is gelegen in een samenspel van factoren als leeftijd van de gebouwen, huurprijs, concurrentie van de stad, type gebouwen. Aan de andere kant staan ook positieve kenmerken als binnenstedelijke ligging, bereikbaarheid, openbare ruimte, stedenbouwkundig voorkomen, nabijheid voorzieningen die ervoor zorgen dat 'er niets mis is met de locatie, hooguit een beetje saai'. Het ligt echter niet in de verwachting dat in de huidige verschijning de Molenzoom weer in zijn geheel een bloeiend kantoorgebied zal worden.

Aan de hand van een intensief traject met eigenaren, gebruikers, ontwikkelaars en overheden, is er een visie op de toekomst van de Molenzoom vastgelegd en vertaald naar kanskaarten (zie bijlage). Aan de hand van deze kanskaarten zullen initiatieven worden beoordeeld. Het gebied wordt in feite in drie deelgebieden opgedeeld. Twee kansrijke kantoorlocaties die behouden moeten blijven, en een middengedeelte dat zou mogen verkleuren. In dit gebied gaan we actief opereren.

Kantoorbehoud

Onder andere vanwege hun ligging en ontsluiting zijn twee deelgebieden aangewezen om te behouden als kantoorgebied. Gebruikers en eigenaren zijn het er over eens dat er toekomstmuziek blijft zitten in deze kantoorgebouwen. Maar er zal moeten worden geïnvesteerd in deze gebieden. Initiatieven ter verlevendiging van het gebied zijn welkom. Met name wordt gezocht naar initiatieven van ondernemers die de functie van de aangewezen kantoorgebieden verstrekken. Daarbij kan worden gedacht aan daghoreca, (verblijfsgerelateerde) voorzieningen, ateliers, leisure, etc. Ook de openbare ruimte zal op bruikbaarheid en beleving vanuit deze doelgroep bekeken moeten worden. Feit blijft dat de werkgelegenheidsfactor in dit gebied een blijvend belangrijke element in de ontwikkelingsrichting blijft.

Transformeerbaar

Het middengebied op de Molenzoom is een gebied waarvan het belang van behoud als kantoorgebied minder significant is. Initiatieven in dit gebied kunnen transformatie van kantoor naar wonen betreffen. Door het omzetten van lege kantooruimte in een andere functie zal op belangrijke wijze niet alleen de leegstand worden teruggedrongen, maar ook worden bijgedragen aan de leefbaarheid van het terrein. Deze verlevendiging heeft vervolgens weer effect op de beleving van panden die (nog) niet in aanmerking komen voor transformatie. De gekozen weg in deze is die van een gestuurde organische ontwikkeling. Daarbij ligt bij de ontwikkeling van de gebieden een duidelijke relatie met de Woonvisie. De vrijkomende panden kunnen worden herbestemd naar woningen en/of voorzieningen die aansluiten bij de woonopgave die in deze Woonvisie is gesteld. Afstemming van de ontwikkelingen vindt wordt in de Ruimtelijke Agenda gemaakt.

Een opmerkelijk feit over de Molenzoom is overigens dat er een behoorlijke hoeveelheid zorg gerelateerde bedrijven in dit gebied zijn gevestigd. Volgens het artikel in het blad Skipr van juli 2016 is

bijna 30% van de bedrijven op de Molenzoom op een of andere wijze verbonden aan zorg. Daarbij kan het gaan om eerstelijns zorg (huisartsenpost), een zorgverzekeraar (ONVZ), tweedelijns zorg (o.a. fysiotherapie), overkoepelende organisaties als brancheverenigingen, specialistische zorgaanbieders (Profila zorg), belangenvertegenwoordigers (Nationaal Epilepsie fonds), administratieve ondersteuning, ict-ontwikkeling. Hier ligt een kans om het gebied te branden en samenhang te geven door het te koppelen aan de urban health ontwikkeling in de economische peilnota van de U-10.

Kantoren op bedrijventerreinen

Van oudsher hanteert de planologie (ruimtelijke ordening) een tweedeling in het typeren van werkgebieden. De logische tweedeling in bedrijfsterrein en kantoorterrein is echter door de verkantoring van bedrijfsvoering minder eenduidig geworden. Bedrijven hebben grote delen van de 'industriële' processen verplaatst naar lage lonen landen, het voorraadbeheer is grotendeels verschoven naar minimaal voorraadbeheer tot af-fabriek levering, en computers hebben grote delen van het productiewerk anders van karakter gemaakt. De revolutie van de 3-D printer zal hier nog verder van invloed op zijn. Resultaat is dat het aandeel kantoor t.o.v. de traditionele bedrijvigheid toeneemt. Daardoor neemt ook de behoefte aan parkeerruimte toe, waar de bedrijfslocatie vaak niet op is ingericht. Een verplaatsing van deze ondernemingen naar pure kantoorlocaties is echter niet te verwachten, juist vanwege de overgebleven behoefte aan opslag, showroom en bewerking.



Een tweede tendens op bedrijventerreinen die zich voordoet, is de loskoppeling van kantoorruimten bij bedrijfsgebouwen. De 'hoofdbewoner' gebruikt deze kantoorruimte slechts ten dele of zelfs helemaal niet en verhuurt het overschot aan derden. Daarmee vestigen zich vaak kleine bedrijfjes die strikt genomen ook op kantoorterreinen zouden passen. Veel van deze bedrijven vinden op deze manier een passende en betaalbare vestigingslocatie. Tot nu toe is de waarneming niet dat deze tendens van grote invloed is op de toenemende leegstand van kantoren in Houten.

Hoewel iedere m2 kantoor die onjuist wordt ingevuld een potentiële huurder oplevert voor een kantoorlocatie, achten wij het onwenselijk om het structurele probleem van de grootschalige leegstand door handhaving van de kruimelgevallen op te lossen. Niet alleen zou dit het werkelijke probleem alleen maar verplaatsen (er ontstaat immers op andere locaties leegstand), het zou ook een dermate onrust betekenen dat het vestigingsklimaat van Houten een zeer negatief imago zal krijgen en bedrijvigheid zal gaan verliezen. Het is juist de multifunctionaliteit van de gebouwen op deze terreinen

die de basis vormt voor een gezond bedrijventerrein. Immers vrijkomende gebouwen en bouwdelen kunnen makkelijker worden ingevuld met passende diensten en organisaties.

Kantoren langs inprikkers

Bij de inprikkers van de wijken De Gaarde, De Slag, Dorpsstraat, De Haag, De Hoeve zijn kantoorgebouwen gerealiseerd. Vele van deze locaties zijn onderwerp van transformatiestudie door eigenaren vanwege actuele en dreigende leegstand. De gebouwen zijn van grotere omvang, van oudere typering, verstoken van moderne voorzieningen (bijvoorbeeld t.a.v. klimaatbeheersing) en kennen een parkeerprobleem in relatie tot het huidige gebruik als kantoor. Gezien de ligging en de gebouwtypering is transformatie naar woningbouw voor de hand liggend. Het omzetten van deze kantoren naar andere functies draagt bij aan de leefbaarheid van de omliggende gebieden, als ook aan het versterken van de kantoormarkt in Houten. Desondanks moet ook worden opgemerkt dat een aantal van deze gebouwen toch ook weer worden gevuld met kantoren, zoals onlangs de Slagen met het hoofdkantoor van Hornbach. Er wordt hier gekozen voor een gestuurde organische benadering. Indien de gebouwen echter langdurig leeg blijven (> 3 jaar) wordt actief de eigenaar van het gebouw benaderd voor een alternatieve invulling.

Solitaire kantoorgebouwen

Door Houten heen staan op een aantal plaatsen solitaire kantoorgebouwen, veelal omringd door woningen. Hoewel deze kantoren door de bank genomen goed gevuld zijn, is het voorstelbaar dat ook hier een wens komt tot transformatie. Factoren als leeftijd, bereikbaarheid en parkeerproblematiek spelen een belangrijke rol in de houdbaarheid van de kantoorlocatie. Er bestaat vanuit de gemeente geen bezwaar tegen het omzetten van deze locaties naar een niet-kantoor functie. Er wordt gekozen voor een organische benadering.

Ontwikkellocaties

Er was in de ruimtelijke visie Houten 2015 nog een aantal te ontwikkelen kantoorlocaties voorzien. 'Omdat het accommoderen hiervan een gunstige invloed zou hebben op de werkgelegenheid'. De grootste ontwikkellocatie was Koppeling/Loerik VI. Daarnaast waren er nog ontwikkelmogelijkheden rond het Centrum, in Hofstad VIb en Castellum. Tezamen geven deze locaties circa 150.000 m² nieuw kantoorareaal. Inmiddels leven we in een andere realiteit en zijn de plannen flink aangepast.

Koppeling/Loerik VI

Op de Koppeling en Loerik VI zou tezamen ongeveer 70.000 m² kantoor worden gerealiseerd. Hiervan is ongeveer 28.000 m² gerealiseerd met de bouw van het Getronicscomplex. Na de oplevering van dit gebouw is er geen nieuw bouwplan meer gerealiseerd. De kans dat deze alsnog zal worden ingevuld is klein. In de onlangs vastgesteld beleidsnota ontwikkeling de Schaft (oktober 2016), worden andere functies binnen het terrein genoemd als ontwikkelingsrichting. Met deze functieverbreding worden nieuwe mogelijkheden geschapen om de kantoorlocaties te ontwikkelen. Concreet is hierbij de mogelijkheid voor hervestiging van het tuincentrum de Schouw. Maar ook woningbouw langs de Hoge Schaft/Albert Pistoriusweg behoort tot de mogelijke ontwikkelrichtingen. Zelfs ten aanzien van de enige kantoorontwikkeling op de Koppeling, t.w. het Getronicsgebouw is het denkbaar dat bekeken wordt of er een andere functiemogelijk is. Deze denkrichting is reëel aangezien de huidige huurder KPN te kennen heeft gegeven dat er geen toekomst voor hen in dit gebouw ligt. Of dit een woonfunctie kan worden, moet blijken uit onderzoek of dit inpasbaar is met het oog op de omliggende functies op het terrein.

Het gebied Loerik VI was in beeld voor het healthy urban living concept. Na aanvankelijk positieve uitwerking van dit nieuwe concept, bleek er echter geen marktpartij te vinden om het project te starten. Er is echter breed behoefte aan zorgwoningen en door de ligging van het eerste- en tweedelijns medisch centrum in dit gebied zijn er mogelijkheden voor combinaties tussen zorg en wonen te bedenken. Eventuele kleinschalige kantoorontwikkeling zou hier nog kunnen worden meegenomen in de planvorming.

Overige

Op en rond het Centrum/Station, inclusief de Slinger zou nog tot 50.000 m2 kantoor gerealiseerd kunnen worden. Deze was ondermeer middels een overkluizing van het spoor geprojecteerd op het station. Inmiddels is met de spoorverdubbeling deze projectie niet realistisch meer. Het Centrumgebied zal voorts nauwelijks kantoortoevoeging kennen. Sterker, onlangs zijn twee kantoorgebouwen getransformeerd naar woningen. Alleen op de locatie Slinger Oost zou nog kantoorareaal gerealiseerd kunnen worden. Deze mogelijkheid wordt betrokken bij de ontwikkeling van het gebied.

Verder was er ook nog ruimte in Castellum voor 20.000 m2 kantoor en in Hofstad IVb voor 8.000 m2. De kantoorruimte in Castellum is niet ingevuld. De bedachte invulling met een eerstelijns medisch centrum is gealloceerd op Loerik VI in combinatie met het transmuraal centrum Antonius Ziekenhuis. In Castellum zijn woningen gerealiseerd. Hofstad IVb tot slot is een woningbouwontwikkeling. In de planvorming is hier verder geen rekening gehouden met de mogelijkheid voor kantoorontwikkeling.



Alternatieven voor kantoorprogramma

De wijze waarop de vrijkomende kantoorruimtes worden ingezet valt deels buiten de scope van deze nota. De behoefte aan andere functies wordt beschreven in complementaire nota's zoals de Woonvisie en de visie op de Voorzieningen. De strekking van deze nota's komen samen in het Programma Ruimte. Immers hierin komen de deelnota's samen, kan een nadere afweging plaatsvinden en kunnen gewenste functionele ontwikkelingen aan gebieden worden toegewezen.

Transformatie

Transformatie van kantoorareaal naar andersoortige functies kan in beginsel rekenen op steun vanuit de gemeente. Daarbij is het belangrijk om de benodigde procedure lean en regelarm te maken. Het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen door de raad maakt daar onderdeel van uit. Voorwaarde is wel dat initiatiefnemers via participatie zelf draagvlak creëren in de omgeving. Daarnaast is het gewenst dat initiatiefnemers in vroeg stadium met de gemeente om tafel gaan om de wenselijkheid van bepaalde functies op die locatie te onderzoeken. Bij transformatie naar woningen dient de initiatiefnemer de Woonvisie te betrekken en samen met de gemeente te streven naar de meest optimale woonvorm op die locatie. En daarmee de gewenste doelgroep te bedienen. Bij de transformatie van gebouwen naar een andere functie legt de gemeente de ambitie neer dat ten behoeve van de nieuwe functie de initiatiefnemer aansluit bij de uitgangspunten van de nota duurzaamheid. En daarmee de gebouwen ook voor de langere termijn waarde krijgen en behouden.



Sloop/Nieuwbouw

Omdat het reduceren van kantoorareaal geen doel op zich is, en het creëren van een goed kantoor klimaat wel, wordt sloop van niet 'marktwaardige' kantoor gebouwen verwelkomd. Bij een eventueel regionaal uit te rollen systeem van sloop-certificaten, zal de gemeente Houten bezien of zij hier in kan participeren. Uitgangspunt hierbij is dat initiatiefnemers nieuwe kantoor meters mogen bouwen (in de regio) als ze kantoor meters uit de markt halen door sloop van kantoor gebouwen.

Kantorenloods

In den lande is bij een aantal gemeenten de functie van kantorenloods om de leegstand van kantoren aan te pakken door transformatie ervan te versnellen ingesteld. De werkzaamheden van de kantorenloods zijn met name gericht op het faciliteren en stimuleren van marktpartijen die tot transformatie over willen gaan of ze daartoe te bewegen. Een dergelijke Loods is in Houten ingevuld met de combinatie van de functies van gebiedsmanager, Planteam en casemanager. Naast het reactief behandelen van concrete initiatieven wordt ook voorgesteld om een actievere rol in te nemen. Bijvoorbeeld door het voeren van gesprekken met kantoo reigenaren met structurele leegstand. Dit zal met name in het gebied de Molenzoom zijn maar ook bij de inprickers die langer dan 3 jaar leeg staan.; Echter daar waar panden door ligging en ouderdom voorzienbaar langdurig leeg zullen komen te staan, is deze termijn van actie korter.

Daarenboven is het m.b.t. de doorlooptijd gewenst dat de gemeenteraad zich bereid verklaart om transformatie van leegstaande kantoren te laten behoren tot ontwikkelprojecten waarvoor een verkorte procedure met betrekking tot een verklaring van geen bedenkingen kan worden gevolgd, mits de transformatie zelf en de ligging niet leiden tot een controverse.

Regionale afstemming

De kantorenmarkt houdt niet op bij de gemeentegrenzen van Houten. Andere gemeenten in de regio Utrecht kampen ook met het probleem van overaanbod in relatie tot een beperkte groei van de markt. Voor het herstel van de kantorenmarkt en het voorkomen van onderlinge concurrentie is regionale afstemming cruciaal. Veel van de oplossingen om de problemen op de kantorenmarkt aan te pakken, dienen bij voorkeur in regionaal verband uitgevoerd te worden. Dit leidt tot een consistenter regionaal beleid en voorkomt ongewenst weglekken van ondernemingen uit de regio. Daarnaast levert kennisuitwisseling en gezamenlijk uitvoeren van acties een meerwaarde op in kwaliteit en inzet. Het is gewenst om te komen tot een convenant Kantoren in U-10 verband.

Provinciaal Beleid

De Provincie heeft met het vaststellen van de Thematische Structuurvisie Kantoren (TSK) een belangrijke stap gezet in het reguleren van de kantorenmarkt in de provincie Utrecht. In het daarop volgende Provinciale Inpassingsplan (PIP) wordt op specifieke locaties de plancapaciteit uit

bestemmingsplannen geschrapt. Het is dan aan gemeenten om er een alternatieve invulling voor te vinden en in een nieuw bestemmingsplan op te nemen. Voor de gemeente Houten richten de bepalingen in het PIP op een reductie van plancapaciteit op de Koppeling/Schaft tot max. 45.000 m2, het Centrum tot maximaal 4000 m2. Voor Hofstad IVb en Castellum wordt alle nog in het bestemmingsplan voorhanden plancapaciteit geschrapt. De gekozen beleidslijn in deze kantorenstrategie gaat verder dan die met de PIP wordt bepaald en is daarmee congruent aan de provinciale doelstelling van reductie plancapaciteit.

Houten kiest er voor om geen grootschalige kantoorontwikkelingen meer binnen haar gebied te realiseren. In de Thematische Structuurvisie Kantoren van de Provincie is voorzien dat in Houten op de gebieden Koppeling/Loerik VI en het Centrumgebied, tezamen nog ongeveer 45.000 m2 kantoor gebouwd zou mogen worden. Wij voorzien dat wij binnen deze ruimte die ons wordt gegeven, deze slechts zeer sporadisch zullen invullen. Een eventuele kleinschalige kantoorontwikkeling (tot 1000 m2) zou, zoals ook in de provinciale ruimtelijke structuurvisie wordt toegelaten, nog kunnen worden ingepast. Tegenover de keuze om geen 'grootschalige' nieuwbouw van kantoren meer te realiseren staat een duidelijke keuze voor bundeling van de krachten op de kantoorgebieden op de Molenzoom. Ook deze keuze is in lijn met de Thematische Structuurvisie Kantoren die de Provincie heeft vastgesteld (februari 2016).

Uitgangspunten en acties

In deze kantorenstrategie worden verschillende uitgangspunten en acties aangegeven om het evenwicht tussen vraag en aanbod voor de kantorenmarkt in Houten te herstellen en de overmaat aan leegstand terug te dringen. Deze zijn:

1 Maatregelen voor transformeren, slopen en herontwikkelen bestaande kantorenvorraad:

- We kiezen voor een duidelijke lijn waarin de Molenzoom als belangrijkste kantoorlocatie zal worden aangehouden. Hierbij is de visie op de Molenzoom de leidraad voor verdere ontwikkelingen (Kansenkaarten). De keuze voor compacte deelgebieden op de Molenzoom is uitgangspunt voor versterking van de aanwezige kantoorfunctie.
- Op de gebieden waar de kantoorfunctie zal worden behouden, zoeken we naar initiatieven van ondernemers die de functie van de aangewezen kantoorgebieden verstrekken. Daarbij kan worden gedacht aan daghoreca, (verblijfsgelateerde) voorzieningen, ateliers, leisure, etc. Ook de openbare ruimte zal op bruikbaarheid en beleving vanuit deze doelgroep bekeken moeten worden
- Alle andere locaties zijn transformeerbaar naar een andere passende functie. Deze zal worden gekoppeld aan de uitgangspunten in de Ruimtelijke Agenda.
- Bij herziening van relevante bestemmingsplannen passen we deze zodanig aan dat er ruimte komt om andere bestemmingen dan kantoren mede mogelijk te maken; Wat betreft de ontwikkelingsrichting haken we zoals gezegd aan bij de Ruimtelijke Agenda.
- De gemeenteraad van Houten geeft een verklaring van geen bedenkingen af ten aanzien van transformatie van bestaande kantoorpanden naar woonfuncties, voor zover er geen uitbreiding van het gebouw mee gepaard gaat.
- Voor toetsen aan het bouwbesluit beoordeelt de gemeente initiatieven voor het transformeren of herontwikkelen van leegstaande kantoren zoveel mogelijk op de bouweisen voor 'bestaande bouw';
- Houten zet in op accountmanagement van kantoorhoudende organisaties (kantorenloods) , uitgebreider monitoren van feitelijke ontwikkelingen en meer structureel overleggen met marktpartijen;
- we gaan marktpartijen actief benaderen om structureel leegstaande gebouwen (> 3 jaar) een nieuw leven te geven.

- We gaan onderzoeken hoe we samen met eigenaren en gebruikers een terreinorganisatie vorm kunnen geven en een gebiedsgerichte aanpak nastreven. Daarbij zal ook fondsvorming onderwerp van gesprek zijn.
- het toepassen van soepele parkeernormen bij nieuwe initiatieven is bij het 'wegbestemmen' van een laagwaardige kantoor bespreekbaar. Dit mag echter nooit leiden tot het afwentelen van parkeerproblemen op omliggende gebieden die daardoor zelf onder druk komen te staan.

2. Maatregelen voor toevoegen nieuwe kantoren:

- Houten verwerkt het toegestane planaanbod (TSK/PIP) van maximaal 45.000 m² in haar plannen en voert daarmee een planreductie van minimaal 105.000 m² kantoren uit;
- Er geldt een uitgifteprotocol (analoog aan de SER-ladder – duurzame verstedelijkingsladder) dat een nieuwe kantooruitgifte pas toestaat nadat onomstotelijk is aangetoond dat in de bestaande voorraad geen adequate huisvesting gevonden kan worden;
- We houden vast aan de randvoorwaarde die gehanteerd wordt bij nieuwe uitgifte voor kantoren (duurzaam, alternatief aanwendbaar, minimaal 70% is voorverhuurd, marktconforme grondprijs);

3 Koppeling regionale ontwikkeling:

- De kantoorproblematiek wordt in regionaal verband (U10) beschouwd, aangepakt en gemonitord; Onderzocht wordt of dit voorts in een convenant kan worden vastgelegd.
- Samen met de regio worden de varianten voor het koppelen van het opruimen (zowel transformatie als sloop) van oude kantoren aan het realiseren van nieuwe kantoren onderzocht op uitvoerbaarheid, toepasbaarheid en effectiviteit.



Bijlagen

- Overzichtskaart kantoorgebieden Houten
- Visie op de Molenzoom
- Thematische structuurvisie Kantoren (TSK)
- Voor ontwerp Provinciaal Inpassingsplan Kantoren (PIP)
- Plankaart Thematische structuurvisie 2016-2027
- EER Houten (STEC)