

Nieuwegein



Economische zaken

Visie kantorenlocaties Nieuwegein

Datum 20 december 2011

Auteur Gemeente Nieuwegein (Ec. Zaken)

Versie vastgesteld door B&W op 20 december 2011

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	De Nieuwegeinse aanpak	4
3.	Kantorenlocaties	5
	3.1 Nieuwe plannen	5
	3.2 Herijking van bestaande nieuwbouwplannen	5
	3.3 Overige kantorenlocaties	7
4.	Tenslotte	8

1 Inleiding

De gemeente Nieuwegein kent een omvangrijke voorraad kantoren. Sinds het uitbreken van de kredietcrisis is de leegstand sterk gestegen. Vele deskundigen zijn van mening dat de veranderingen in het gebruik en de financiering van kantoren structureel zullen zijn. Door Het Nieuwe Werken hebben gebruikers steeds minder meters nodig per werknemer (het gebruik). Daarnaast wordt het voor kantooreigenaren moeilijker om aan leningen bij de banken te komen door aangescherpte leeneisen (financiering). Daarmee wordt ook de leegstand voor een groot deel structureel. De vraag is hoe we hier als gemeente het beste planologisch op stadsniveau mee kunnen omgaan.

Deze notitie wil helderheid verschaffen richting marktpartijen over de toekomstige planologische mogelijkheden van elk Nieuwegeins kantoorgebied.

Over leegstaande kantoren is ondertussen heel veel kennis voorradig. Voor het maken van deze notitie is op onderdelen gebruik gemaakt van onderzoek van STOGO onderzoek + advies¹. Ook "de markt" is geconsulteerd. Er zijn ronde tafel gesprekken geweest en interviews.

Bij deze notitie behoort een kaart met daarin opgenomen de mogelijkheden per kantorenlocatie.

¹ STOGO Onderzoek + Advies (2011), Nieuwegein als kantorenstad.

2 De Nieuwegeinse aanpak

2.1 Plan van aanpak kantoren 2010

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft in 2010 een gecoördineerde aanpak ten aanzien van de kantorenleegstand voorgesteld. Daarbij zijn 3 sporen onderscheiden:

Spoor 1: Geef de toekomstige planologische mogelijkheden van de diverse kantoorgebieden aan. Daar gaat deze notitie over.

Spoor 2: Welke mogelijkheden bestaan er om bestaande lege kantoorgebouwen te hergebruiken of te transformeren?

Spoor 3: Onderzoek de mogelijkheden voor een gebiedsgerichte aanpak in het gebied Merwestein.

De rol van de gemeente is vooral katalyserend. Het College van B&W wil ruimte geven aan goede ideeën en partijen bijeen brengen die met elkaar deze ideeën daadwerkelijk kunnen realiseren.

2.2 Hoofddoelstellingen

Op basis van de onderzoeken en analyses kunnen de volgende 2 hoofddoelstellingen worden geformuleerd ten aanzien van de ruimtelijke ordening van kantoren in Nieuwegein.

Doelstelling 1: De Nieuwegeinse binnenstad ontwikkelen als een belangrijke lokatie in het regionale kantorenaanbod.

Doelstelling 2: Stimuleren en faciliteren dat de bestaande kantorenvorraad in kantoorgebieden buiten de binnenstad afneemt.

3 Visie op de kantorenlocaties

3.1 Nieuwe plannen

De gemeente Nieuwegein zal geen planologische toestemming verlenen voor het maken van nieuwe kantorenplannen in bv. de Galecopperzoom of Liesbosch Concreet betekent dit :

BESLUIT 1

Er komen geen nieuwe kantorenplannen in Nieuwegein bij.

3.2 Herijking van bestaande nieuwbouwplannen

De Nieuwegeinse Binnenstad is de enige en belangrijkste nieuwbouwlocatie voor kantoren in Nieuwegein. De gemeente gelooft in haar Binnenstad. De huidige voorraad kantoren bedraagt circa 55.000 m² bvo. Het bestemmingsplan Binnenstad laat een totale voorraad van 190.000 m² bvo toe. Daarmee bestaat er planologisch gezien de mogelijkheid om 135.000 m² bvo nieuwe kantoren toe te voegen.

Op basis van o.a. de gesprekken met de markt en de analyse van STOGO onderzoek en advies zijn volgens de gemeente volgende factoren van groot belang voor het welslagen van de Binnenstad als kantorenlocatie:

1. Marktpartijen kiezen voor Nieuwegein omdat ze daar een goede autobereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden verwachten. Beschouw de Binnenstad in de toekomst dan ook als een snelweglocatie als het gaat om kantoren. Hemelsbreed ligt de Binnenstad minder dan een kilometer van de A2. Gebruik deze snelwegligging ook in de zakelijke marketing van de Binnenstad. Beschouw de sneltram als een belangrijke ondersteunende HOV ontsluiting.
2. De nieuwe Binnenstad krijgt nu concreet vorm. Het betekent dat ook de toekomstige kwaliteiten beter in beeld komen. De gemeente Nieuwegein heeft met het beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad een hoog ambitieniveau neergelegd als het gaat om beeldkwaliteit.

3. Zie en positioneer de Nieuwegeinse binnenstad als een complementaire locatie in het netwerk van regionale kantorenlocaties. De Utrechtse Binnenstad vormt samen met Leidsche Rijn Centrum en Amersfoort het binnenstedelijke knooppunt voor kantoren met een HOV/spoor ontsluiting. De Nieuwegeinse binnenstad is in onze ogen daar complementair aan door het aanbieden van een aantrekkelijk binnenstedelijk milieu met een goede autobereikbaarheid en aantrekkelijk huurniveau. Wij gaan nader onderzoeken hoe we optimaal op de klantenwensen voor de kantoren in de Binnenstad kunnen inspringen. En daarmee de Binnenstad als "niche" in de regionale kantorenmarkt kunnen zetten.

Bovengenoemde overwegingen leiden tot de volgende besluiten m.b.t. de Binnenstad:

**BESLUIT 2-POSITIONERING VAN DE BINNENSTAD ALS
REGIONALE KANTORENLOKATIE**

De gemeente Nieuwegein zal nader onderzoeken op welke wijze het toekomstige kantorenprogramma in de Binnenstad als "niche" in de regionale kantorenmarkt kan worden gezet.

BESLUIT 3-HERONTWIKKELING

Bestaande kantoorgebouwen in de Binnenstad mogen een andere functie krijgen (excl. detailhandel). Het beeldkwaliteitsplan Binnenstad bewaakt daarbij de kwaliteit.

3.3 Overige kantorenlocaties

Nieuwegein heeft naast de Binnenstad de volgende kantorenlocaties:

- Merwestein;
- Rijnhuizen (gelegen op Plettenburg-de Wiers);
- Blokhoeve;
- Poort van Nieuwegein;
- Muntplein;
- kleinere verspreide kantoren van bij de ingang van de wijk of halten van de sneltram.

Ook in deze gebieden is veelal sprake van structurele leegstand. Voor diverse gebieden zijn ook verzoeken binnengekomen voor andere planologische invullingen zoals wonen, zorg, horeca of leisure. De gemeente is bereid alle verzoeken voor deze gebieden positief te willen bekijken. Alleen de omzetting naar detailhandel is volgens de gemeentelijke detailhandelsvisie niet mogelijk. Het is daarbij van belang dat de transformatie-door verbouw of sloop- wel kwaliteit toevoegt aan het gebied.

Het gebied Merwestein heeft een bijzondere status. Het gebied kent enerzijds een hoge leegstand maar heeft ook door de ligging vlak bij de Binnenstad en het park Oudegein een hoge potentie. Daarnaast is het een gemengd gebied door de aanwezigheid van woningen en maatschappelijke voorzieningen. Voor Merwestein wordt –onder de noemer van spoor 3- een gebiedsgerichte aanpak voorgesteld.

Voor alle bovengenoemd gebieden zijn de private partij in eerste instantie zelf aan zet. Zij kunnen met mogelijke afnemers de mogelijkheden onderzoeken voor hergebruik van het lege kantoorpand. Als de plannen concreter zijn kunnen ze deze bij de gemeente indienen. Hiervoor zijn er vaste aanspreekpunten.

Dit leidt tot het volgende besluit.

BESLUIT 4

In alle kantoorgebieden van Nieuwegein worden transformatieinitiatieven met een positieve insteek bekeken. Uitgangspunt daarbij is wel dat de kwaliteit en duurzaamheid van het gebouw en de private omgeving worden verhoogd.

4 Tenslotte

De kantorenmarkt is structureel aan het veranderen. De gemeente Nieuwegein is zich hier ten volle van bewust. Ze roept de private partijen op om al haar creativiteit ten toon te spreiden en met ons te delen. De gemeente Nieuwegein wil naast haar ondernemers staan. Ze kan helpen bij visieontwikkeling, het verlagen van drempels en het stroomlijnen van planologische processen.