MEMORANDUM

PROVINCIE UTRECHT

ONDERWERP	Dashboard kantorenbeleid
DATUM	17-11-2026
VAN	Bianca Lemm
AAN	AO EZ Regio Amersfoort
CONTACTGEGEVENS	Email: bianca.lemm@provincie-utrecht.nl; telefoon: 06 34604288

Aanleiding

Per 1 januari 2027 treedt het aangepaste provinciaal kantorenbeleid in werking dat is verankerd in de omgevingsverordening. Dit aangepaste beleid biedt onder meer de mogelijkheid om binnen de gemeente te kunnen schuiven met bestaande kantoormeters en met plancapaciteit, en elke gemeente kan in de komende tien jaar maximaal twee keer 1.500 m² kantoor realiseren. Om benutting van deze mogelijkheden bij te houden, ontwikkelt de provincie een dashboard. In dit memo wordt toegelicht hoe dit dashboard werkt en hoe gemeenten kunnen doorgeven als ze van deze mogelijkheden gebruik willen maken. De regio's en gemeenten kunnen hier feedback op geven.

Toelichting invulformulier

De provincie ontwikkelt een dashboard dat voor iedereen online toegankelijk is. Wanneer gemeenten gebruik willen maken van de benoemde mogelijkheden voor kantoren, vullen zij het bijgevoegde invulformulier in en sturen het naar de provincie. De provincie doet hier een check op en zorgt vervolgens dat het in het dashboard aangepast wordt (tenzij het vertrouwelijke informatie betreft).

Het bleek helaas niet mogelijk om gemeenten de gegevens zelf in te laten vullen in het dashboard. Het ontwikkelen en beheren van zo'n dashboard kost namelijk al relatief veel tijd voor de omvang van dit onderwerp, en dat wordt substantieel meer als we moeten werken met verschillende privacyniveaus (bepaalde rechten voor gemeenten). Op die manier is het dashboard helaas onhaalbaar. Daarom is gekozen voor een openbaar dashboard en een invulformulier. Hieronder volgt een uitgebreide toelichting op de twee invulformulieren voor:

1. het schuiven met kantoormeters (bestaande kantoormeters of plancapaciteit);
2. het benutten van de 3.000 m² per gemeente.

Schuiven met kantoormeters

De regel in het kort: artikel 9.19 lid 7 (zie volledige regel in bijlage) maakt mogelijk om bestaande plancapaciteit voor zelfstandige kantoren te verplaatsen naar een andere locatie in de gemeente. Artikel 9.19 lid 8 maakt dit mogelijk voor bestaande kantoormeters. Omdat de planologische beëindiging meestal niet gelijktijdig oploopt met het planologisch toevoegen van de gebruiksmogelijkheden op een andere locatie, is er maximaal tien jaar de tijd om wegbestemde meters te benutten op een andere locatie. Zo kan de gemeente in feite haar pot vullen met meters om die op een later moment in te zetten. Via het dashboard houden we bij hoe de pot per gemeente gevuld is en benut wordt. Het is dus in het belang van de gemeente dat zij het invulformulier tijdig en correct aanlevert. Wanneer dit niet gebeurt, kunnen de meters later niet benut worden via deze regeling.

Instructie voor gemeenten:

1. De gemeente vult het formulier in wanneer het nieuwe omgevingsplan in voorbereiding is. Het nieuwe omgevingsplan moet op zijn vroegst op 1-1-2027 (datum inwerkingtreding omgevingsverordening met

aangepast kantorenbeleid) onherroepelijk worden. De verwachte datum waarop de meters onherroepelijk worden wegbestemd in het (nieuwe) omgevingsplan wordt ingevuld op het formulier. Op basis van de informatie vanuit de verantwoordelijke GRO-accounthouder[1] van de provincie wordt de datum later indien nodig aangepast in het dashboard.

2. De gemeente stuurt het ingevulde formulier naar de provincie Utrecht, team economie, cluster ruimtelijke economie.[2] De persoon die het formulier namens de gemeente verstuurt, wordt gehanteerd als contactpersoon.
3. De provincie Utrecht beoordeelt het verzoek en mailt de indiener of het verzoek akkoord is. Indien dit niet het geval is, wordt een duidelijke toelichting gegeven of worden aanvullende vragen gesteld. Indien het verzoek akkoord is, wordt de informatie (mits niet vertrouwelijk) gepubliceerd op het dashboard. Het dashboard is voor iedereen die de link heeft, toegankelijk.
4. Wanneer de gemeente meters uit de pot wil inzetten, vult de gemeente dit formulier in op het moment dat het plan in voorbereiding is. Zo kan worden getoetst of de inzet voldoet aan de voorwaarden. Voor inzet van meters, vul de kolommen L, N, O en P in.
5. De verantwoordelijke GRO accounthouder van de provincie Utrecht geeft actief bij de gemeente aan dat de optie bestaat om meters toe te voegen aan de pot als een gemeente meters plancapaciteit of bestaande kantoren wegbestemt. De GRO accounthouders geven aan team ruimtelijke economie door als een gemeente meters uit de pot wil benutten. Team ruimtelijke economie toetst dan of dit door de gemeente is doorgegeven.

3.000 m² per gemeente

De regel in het kort: artikel 9.19 lid 4a (zie volledige regel in bijlage) maakt het mogelijk om 3.000 m2 zelfstandige kantoren toe te voegen in elke gemeente, met een maximale maatvoering per kantoor van 1.500 m2 bvo. De benutting hiervan wordt op eenzelfde manier bijgehouden via het invulformulier.

Instructie voor gemeenten:

1. De gemeente vult het formulier in. Dit gebeurt zo vroeg als mogelijk wanneer het nieuwe omgevingsplan in voorbereiding is.
2. De gemeente stuurt het ingevulde formulier naar de provincie Utrecht, team economie, cluster ruimtelijke economie. Huidig contactpersoon: Bianca Lemm, bianca.lemm@provincie-utrecht.nl. De persoon die het formulier namens de gemeente verstuurt, wordt gehanteerd als contactpersoon.
3. De provincie Utrecht beoordeelt het verzoek en mailt de indiener of het verzoek akkoord is. Indien dit niet het geval is, wordt een duidelijke toelichting gegeven of worden aanvullende vragen gesteld. Indien het verzoek akkoord is, wordt de informatie (mits niet vertrouwelijk) gepubliceerd op het dashboard. Het dashboard is voor iedereen die de link heeft, toegankelijk.

Feedback

Het dashboard is op dit moment in ontwikkeling. De provincie haalt daarom graag input op bij de regio's en gemeenten voor aanscherping van het invulformulier. Dit kan per mail doorgegeven worden aan Bianca Lemm (bianca.lemm@provincie-utrecht.nl). Het verzoek is om eventuele feedback uiterlijk **1 december** door te geven.

[1] De accounthouder uit het team Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling die vanuit de provincie Utrecht contactpersoon is voor ruimtelijke ontwikkelingen in de betreffende gemeente.

[2] Mogelijk wordt hiervoor een algemeen emailadres aangemaakt voor alle mails m.b.t. benutting van het kantorenbeleid. Tot dat moment is Bianca Lemm de contactpersoon.

Bijlage: regels in de omgevingsverordening

Schuiven met kantoormeters

Artikel 9.19 lid 7:
Een omgevingsplan kan regels bevatten voor verplaatsing van bestaande plancapaciteit voor zelfstandige kantoren, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. *de verplaatsing vindt plaats tussen locaties binnen de eigen gemeente en tussen locaties in dezelfde categorie of naar een locatie in een hogere categorie bedoeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid;*
b. *het bvo voor zelfstandige kantoren op het nieuwe bouwperceel is ten hoogste gelijk aan het bvo op basis van de maximale gebruiksmogelijkheden van het te verlaten bouwperceel;*
c. *uiterlijk gelijktijdig met de verplaatsing van plancapaciteit worden de gebruiksmogelijkheden voor zelfstandige kantoren op het te verlaten bouwperceel beëindigd; en*
d. *de plancapaciteit voor kantoren op het nieuwe bouwperceel wordt uiterlijk 10 jaar na beëindiging van de gebruiksmogelijkheden voor zelfstandige kantoren op de oorspronkelijke locatie mogelijk gemaakt.*

Artikel 9.19 lid 8:
Een omgevingsplan kan regels bevatten voor verplaatsing van bestaande zelfstandige kantoren, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. *de verplaatsing vindt plaats tussen locaties binnen de eigen gemeente en tussen locaties in dezelfde categorie of naar een locatie in een hogere categorie bedoeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid;*
b. *het bvo voor zelfstandige kantoren op het nieuwe bouwperceel is ten hoogste gelijk aan het bvo op het te verlaten bouwperceel;*
c. *de kantoorfunctie op de oorspronkelijke locatie wordt uiterlijk gelijktijdig beëindigd;*
d. *de kantoorfunctie op het nieuwe bouwperceel wordt uiterlijk 10 jaar na beëindiging van de kantoorfunctie op de oorspronkelijke locatie mogelijk gemaakt.*

3.000 m² per gemeente

Artikel 9.19 lid 4a:
Een omgevingsplan dat betrekking heeft op Kantoorlocatie categorie 4 *kan regels bevatten voor nieuwvestiging van zelfstandige kantoren mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:*

a. *het betreffen zelfstandige kantoren van maximaal 3.000 m2 in de periode van 2027 tot en met 2037 per gemeente, met een maximale maatvoering per* kantoor *van 1.500 m2* bvo*, en de provinciale kantorenleegstand minder dan 8% is*