



Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl/contact

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
DOS-2018-0001432
PZH-2025-874286311

Uw kenmerk

Bijlagen

Regio Midden-Holland

Postbus 305

2800 AH Gouda

Onderwerp

Aanvaarding regionale kantorenvisie 2025-2030

Geachte 

Aanleiding regionale kantorenvisie

Met u streven wij naar een welvarend en krachtig Zuid-Holland met ruimte voor ondernemerschap. Een goed vestigingsklimaat met een sterke kantorenmarkt draagt hieraan bij. Daarbij is het van belang dat er voldoende kantoren zijn van de juiste kwaliteit op de juiste locaties. In dat kader vroegen wij u in juli 2024 om uw regionale kantorenvisie te actualiseren. Dit naar aanleiding van het aflopen van de aanvaardingstermijn van de huidige regionale kantorenvisies per 1 juli 2025. Wij zijn verheugd dat u als regio een regionale visie ter aanvaarding bij ons hebt ingediend. Met deze brief zullen wij inhoudelijk ingaan op de aanvaarding hiervan.

Aanvaarding van de geactualiseerde regionale kantorenvisie

Wij aanvaarden de Kantorenstrategie Midden-Holland 2025-2030 als kader voor verantwoording van de kantorenopgave in omgevingsplannen, zoals bedoeld in art. 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking) van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening 2024. Hiermee hebben omgevingsplannen met kantoren die passen binnen de aanvaarde regionale visie voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (voor de onderdelen behoefte aan nieuwe kantoren en regionale afstemming) en aan de toegestane locaties zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening. Onze aanvaarding geldt tot 1 juli 2030.

Dit betekent dat u tot 1 juli 2030 in de toelichting bij een omgevingsplan voor kantoorontwikkelingen kunt aangegeven hoe deze zich verhoudt tot de regionale kantorenvisie. Het zal u bekend zijn, dat nieuwe omgevingsplannen die (ook) kantoren mogelijk maken, binnen alle kaders van het Omgevingsbeleid dienen te blijven.

Onderdelen regionale kantorenvisie.

Gedeputeerde Staten (GS) kunnen uw geactualiseerde regionale kantorenvisie aanvaarden als deze in lijn is met het handelingskader en de daarbij behorende gevraagde onderdelen van de regionale kantorenvisie. Belangrijke elementen zijn dat de uitbreiding van kantorenmeters past binnen de

ruimte in de behoefteraming en de uitbreiding dient vooral plaats te vinden op goed bereikbare centrumlocaties.

Aangegeven was dat we de volgende onderdelen graag terug te zien in uw visie:

1. Visie op uw regionale kantorenmarkt, inclusief (i) aanpak leegstand en behoud van kantoren op goede locaties, (ii) waar de transformatie van incurante leegstaande kantoren naar andere functies op minder goede locaties (bijvoorbeeld wonen) mogelijk is en (iii) hoe voor het MKB voldoende kantoorruimte blijft.
2. Uitwerking van de visie op de bestaande kantorenvorraad voor toekomstige kwaliteit en kwantiteit en benodigde planvoorraad, met inachtneming van het kwantitatieve kader zoals opgenomen in de Behoefteraming kantoren Zuid-Holland (Cushman & Wakefield, 2023).
3. Speciale kantorenlocaties vanuit ruimtelijk beleid.
4. Visie op duurzaamheid en de relatie met mobiliteit.
5. Monitoring.

Visie regionale kantorenmarkt

Terugkijkend op de afgelopen jaren, concluderen wij dat in uw regio op het vlak van het terugdringen van leegstand van kantoren veel is bereikt. Op minder gewilde locaties zijn leegstaande kantoren getransformeerd. Ook is er plancapaciteit onttrokken. Complimenten voor uw voortvarende aanpak hierbij. U geeft aan dat er na succesvolle inspanningen om leegstand te verminderen, er door economische groei van de afgelopen jaren op dit moment een tekort is aan kwalitatieve en kwantitatieve kantoorruimte binnen de regio. De regio heeft te weinig harde plannen om in dit tekort aan kwalitatieve en kwantitatieve kantoorruimte te voorzien. Het beleid richt zich dan ook op het realiseren van nieuwe kantoorruimte voor uitbreiding en vervanging van verouderde kantoren en op het verbeteren van de kwaliteit van bestaande panden. Dit vergroot de aantrekkelijkheid van de regio voor bedrijven en optimaliseert het gebruik van schaarse ruimte.

De opgave is tweeledig. Enerzijds is er vraag naar modern kantorenaanbod op goed bereikbare OV-locaties nabij centra, waar het aanbod historisch laag is. Anderzijds zijn er nog (monofunctionele) locaties waar sprake is van veel aanbod en leegstand, en waar (beperkt) kantorenruimte moeten worden onttrokken. In uw regio is (het stationsgebied) Gouda de aangewezen plek voor de grotere regionale kantoren, waarvoor u uiterlijk eind 2026 inzicht wilt bieden in extra harde uitbreidingsplannen om een tekort aan kantorenruimte te voorkomen. Dat aangevuld met een actiever beleid en inzet van instrumentarium. Dat is in lijn met de provinciale hoofdstructuur, waarin aan de OV-centrumlocaties de grootste groeikansen worden toegekend.

MKB

Voor het midden- en kleinbedrijf werkt u de komende jaren aan meer uitbreidingsruimte voor (lokale) kantoorruimte (tot 1.000 m² vvo per vestiging) door metrages voor kantoren vast te leggen in Omgevingsvisies en Omgevingsplannen. Hierdoor blijft de kantorenvorraad op niveau (in lijn met de provinciale behoefteraming). Met name (ook) lokaal gewortelde bedrijven kunnen zo binnen de eigen omgeving groeien en gevestigd te blijven.

Kwantitatieve kader

De regio hanteert het minimale scenario van de behoefteraming. De uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en verwachte onttrekkingen overstijgen de harde en zachte plancapaciteit. Tot

2035 er dan een tekort van circa 156.000 m². U geeft in de strategie aan dat tekort tegen te willen gaan. Dat ondersteunen wij.

Speciale kantorenlocaties

Wij vinden het begrijpelijk dat u in uw kantorenstrategie geen aandacht heeft voor speciale kantorenlocaties, zoals bedoeld in de provinciale Omgevingsverordening. In Midden-Holland zijn er dan ook geen speciale kantorenlocaties met aanduiding 'kantoreng gebied categorie 3' in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Dat zijn kantoreng gebieden waar kantoren alleen zijn toegestaan als ze passend zijn in het profiel van deze locaties.

Verduurzaming en mobiliteit

Bijna alle kantoorpanden in Midden-Holland voldoen inmiddels aan energielabel-C. Toch wenst u verder in te zetten om de kantorenvoorraad nog een verdere verduurzamingsslag te laten maken, vooral om aan de eisen van de moderne kantoorgebruiker te voldoen. Dat vinden wij een goede zaak, ook dat u daarnaast aangeeft dat daarbij idealiter aandacht is voor het versterken van de omgeving en openbare ruimte. In de provinciale omgevingsverordening staan aanbevelingen voor onder andere toekomstbestendig bouwen. U verwijst daar dan ook naar. Het is nu meer dan ooit nodig om bij het bouwen ook na te denken over de consequenties voor de toekomstige generaties. De provincie heeft als ambitie om in één keer goed te bouwen, zodat de nieuwe gebouwen aangepast zijn op de eisen van de toekomst. Aspecten zijn daarbij risico's van klimaatverandering, de energiehuishouding van de gebouwen, de toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten, de emissies van NOx en CO, het reduceren van drinkwatergebruik, het versterken van de biodiversiteit en het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving.

Met uw focus op ontwikkeling en behoud van kantoren op goed met OV ontsloten locaties wordt ingespeeld op het bevorderen van de gewenste mobiliteitsmodus en het verminderen van het autogebruik.

Monitoring

U vindt het van belang om ontwikkelingen op de kantorenmarkt regelmatig te blijven monitoren. Zo hebben regio en gemeenten een sturingsinstrument dat ingezet kan worden bij het faseren van de ontwikkelingslocaties. Ook kan er beter worden geanticipeerd op (onverwachte) ontwikkelingen en dynamiek in de markt. U stelt voor om jaarlijks met de provincie de voortgang van de kantorenstrategie op de belangrijkste ontwikkelingen te evalueren en te komen tot een uniforme provinciale monitoring. Daar werken wij graag aan mee.

Tot slot

Met uw geactualiseerde kantorenstrategie maakt u een goede stap richting een gezonde kantorenmarkt in de regio Midden-Holland. Het is fijn dat u ons op de hoogte wilt houden van de voortgang van de door u benoemde actiepunten. De komende tijd blijven we dan ook graag met u samenwerken.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2018-0001432) te vermelden.
Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact