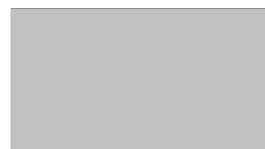




provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten



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

Regio Midden-Holland
Postbus 305
2800 AH Gouda

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2019-687929877
Uw kenmerk
042- MH

Bijlagen

-

Onderwerp
Aanvaarding regionale kantorenvisie.

Geachte heer 

Aanleiding regionale kantorenvisie

De provincie Zuid-Holland wil een toonaangevende provincie zijn met een goed woon-, werk-, en leefklimaat. Een sterke kantorenmarkt draagt hieraan bij. Hierbij is het van belang dat er voldoende plek is voor kantorenontwikkelingen waar vraag naar is en de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod in balans zijn.

Wij hebben in juni 2018 bij de regio's een uitvraag gedaan om hun regionale kantorenvisies te actualiseren. Dit naar aanleiding van het aflopen van de aanvaardingstermijn van de huidige regionale kantorenvisies per 1 juli 2019. Verder zijn per 1 april 2019 de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. Belangrijkste beleidswijzigingen voor het kantorenbeleid zijn het gaan van 13 gelijkwaardige kantorenlocaties naar een kantorenstructuur en het verlengen van de looptijd van de nieuwe regionale visies van 3 naar 5 jaar.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

De aanbiedingsbrief met de Kantorenstrategie Midden-Holland 2019 t/m 2024 hebben wij 15 maart 2019 ontvangen. Middels deze brief zullen wij inhoudelijk ingaan op de aanvaarding hiervan.

Aanvaarding van de geactualiseerde regionale kantorenvisie

Wij aanvaarden de Kantorenstrategie Midden-Holland 2019 t/m 2024 als kader voor verantwoording van de kantorenopgave in bestemmingsplannen zoals bedoeld in art. 6.10 lid 2 en art. 6.11 lid 2a van de omgevingsverordening 2019. Hiermee hebben bestemmingsplannen 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 2024. De komende jaren zullen wij samen met u de ontwikkelingen



monitoren en waar nodig afspraken maken over eventuele tussentijdse actualisering van de bij de visie behorende planlijst.

Dit betekent dat u tot 1 juli 2024 in de toelichting bij een bestemmingsplan voor kantoorontwikkelingen kunt aangegeven hoe deze zich verhoudt tot de regionale kantorenvisie. Als de kantoorontwikkeling in de aanvaarde visie is opgenomen heeft u voldaan aan de onderdelen 'aantonen behoefte' en 'regionale afstemming' van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Onderdelen regionale kantorenvisie

1. Visie op kwaliteit en kwantiteit van de bestaande kantorenvorraad, inclusief aanpak leegstand;
2. Gevolgen van de visie op de bestaande kantorenvorraad voor toekomstige kwaliteit en kwantiteit en benodigde plancapaciteit, met inachtneming van het kwantitatieve kader zoals opgenomen in de Behoefteraming kantoren Zuid-Holland (Stec, 2018);

In uw regionale kantorenvisie geeft u aan dat de kantorenvorraad (vanaf 2016 afname van 16.000 m² vvo) en de leegstand (van ongeveer 30% in 2015 naar ongeveer 21% begin 2019) beide behoorlijk zijn gedaald. Dit komt onder andere door transformatie van oude kantorengebouwen en het schrappen van plancapaciteit. De verwachting is dat deze trend zich de komende tijd voortzet, wel is er een uitdaging op de kantorenclusters op snelweglocaties en bedrijventerreinen om de voorraad en leegstand verder terug te dringen.

Voor de benodigde plancapaciteit kiest de regio Midden-Holland voor het maximale scenario in deze kantorenstrategie (2019 t/m 2024). Overeenkomend met de provinciale kaders geeft u aan in te zetten op vernieuwing en kwaliteitsverbetering op bestaande kantoorlocaties, voldoende ruimte voor kleinschalige kantoren en plancapaciteit op plekken conform de hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland. Zo blijft er tussen de 6.000 m² tot 10.000 m² plancapaciteit beschikbaar rondom Station Gouda. Hier kunnen wij mee instemmen.

Voor de kantorenvorraad in Midden-Holland is er een ambitie om tot 100.000 m² reductie te komen in 2030. Verder wordt voor 4 locaties (Reeuwijkse Poort, Goudse Poort, Gouwespoor en de Limaweg) geschetst hoe leegstand moet worden teruggedrongen.

De totale plancapaciteit voor de regio Midden-Holland op basis van een maximum scenario (inclusief 25.000 m² vvo voor kleine kantoren) bedraagt 45.000 m². De totaal opgenomen plancapaciteit, zoals in bijlage 1 nader uitgesplitst bedraagt 25.000 m². Dit is onder het maximum scenario dat als kader is meegegeven bij de uitvraag voor het actualiseren van de regionale kantorenvisie. Wij kunnen hier mee instemmen.

Vastgestelde regionaal kantoren randtotaal in het omgevingsbeleid

In bijlage 1 vindt u een overzicht van de plancapaciteit die onderdeel is van onze aanvaarding.

3. Speciale kantorenlocaties vanuit ruimtelijk beleid;
In Midden-Holland zijn momenteel geen speciale kantorenlocaties zoals gedefinieerd in provinciale omgevingsbeleid.

4. Visie op duurzaamheid.

Mede op verzoek van de regio's heeft de provincie een onderdeel opgenomen in de uitvraag over duurzaamheid. We merken hierbij dat er verschillende thema's belangrijk zijn, onder andere het energielabel, en circulair-, aardgasvrij-, en klimaatadaptief bouwen. De komende tijd willen we dit graag verder uitwerken en zullen we in een volgende actualisering van de regionale kantorenvisies dit onderdeel verder aanscherpen.

De regio Midden-Holland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Verder wordt geconstateerd dat op minder aantrekkelijke locaties het nauwelijks loont om investeringen in revitalisering en verduurzaming te doen. Hierop wordt (nog) geen direct actie op ondernomen, wel indirect via het beperken van nieuwbouw om te voorkomen dat de bestaande voorraad verder leegloopt. Ook heeft de regio Midden-Holland de ambitie om via gesprekken met projectontwikkelaars en gebouweigenaren te kijken naar een hogere inzet dan de wettelijke eisen (zoals energielabel C per 1 januari 2023), in te zetten op transformatie en circulair slopen, en samen met bouwpartijen te komen tot duurzame bouw in alle facetten. Wij kunnen instemmen met de drie geformuleerde sporen.

Aandachtpunten komende jaren

- Er is momenteel nog veel plancapaciteit in de Spoorzone Gouda die geschrapt moet worden op de minder goede plekken rondom de Spoorzone. Wel blijft er behoefte in de directe nabijheid van station Gouda. We zijn erg benieuwd hoe hier de komende jaren uitvoering aan zal worden gegeven door de regio en de gemeente Gouda. We blijven hier graag bij betrokken en waarnodig kunnen we hier ondersteuning bij bieden.

Monitoring en kennisuitwisseling

Om de ontwikkelingen op de kantorenmarkt te volgen is monitoring erg belangrijk. Zo willen we graag met u afspraken maken over het monitoren van de plancapaciteit, aanbod, voorraad en leegstand op de kantorenlocaties binnen de regio Midden-Holland. Op deze manier kunnen we de ambities die u heeft, om voorraad te reduceren en plancapaciteit te schrappen op de minder goed plekken en kantoren te realiseren rondom station Gouda, periodiek in beeld brengen. Indien nodig kunnen we gezamenlijk ook tijdig bij sturen. Verder is het belangrijk om meer inzicht te krijgen welke kantoorgebouwen voldoen aan energielabel C. Het valt ons op dat voor 85% van de kantoorgebouwen in Midden-Holland het energielabel onbekend is. Via goede monitoring willen we graag hier meer inzicht in krijgen.

Ten slot

Uw kantorenstrategie is een goede stap richting een gezonde kantorenmarkt in Midden-Holland, waar ruimte is voor ontwikkeling rondom station Gouda en gezocht wordt naar alternatieven voor de minder goede kantoorlocaties.

De komende tijd blijven we graag samenwerken.

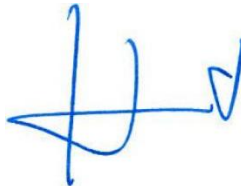
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



drs. H.M.M. Koek



drs. J. Smit

Bijlage 1: Lijst plancapaciteit Midden-Holland per 1 juli 2019 onderdeel van de door de provincie
aanvaarde regionale kantorenvisie Midden-Holland.

Gemeente	Locatie	Huidige Totale plancapaciteit	Reductie plancapaciteit 2019-2030	Toevoegen plancapaciteit 2019-2030	Plancapaciteit na 2030
Bodegraven-Reeuwijk	Bedrijventerrein Rijnhoek*	1.000			1.000
Gouda	Spoorzona - Burgemeester Jamessingel A1	20.000	18.400		12.000
Gouda	Spoorzona - Burgemeester Jamessingel C1	10.400			
Krimpenerwaard	Bedrijventerrein De Nieuwe Wetering*	7.000			7.000
Krimpenerwaard	Bedrijventerrein Zevender*	1.000			1.000
Waddinxveen	Gouweplein - Oude Dreef	4.000			4.000
Waddinxveen	Triangel ¹	-			-
Totaal		43.400	18.400	0	25.000

¹ Triangel (Waddinxveen) biedt via een uitwerkingsplan de mogelijkheid voor ontwikkeling van kleinschalige, zelfstandige kantoorruimte (<750 m²). Bij uitwerking van dit plan zal de behoefte moeten worden gemotiveerd volgens de systematiek van de de Ladder voor duurzame verstedelijking.

* Dit zijn locaties op bedrijventerreinen waarbij kantoren mogelijk zijn via een gemengde bestemming. Op dit moment is het niet realistisch dat hier solitaire kantoren komen. De exacte plancapaciteit is niet te geven, het gaat hier om kavelomvang. Gemakshalve is hiervoor het aantal m² opgenomen.