



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact

mw drs. A. de Wolf
T 070 - 441 72 08
a.de.wolf@pzh.nl

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

Datum

Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2016-543131052
DOS-2013-0004764*
Uw kenmerk
054-NH
Bijlagen
1

Dagelijks Bestuur Midden-Holland
T.a.v. de voorzitter van de Bestuurlijk Tafel Economie,
Onderwijs en Arbeidsmarkt Midden-Holland,
mevr. D.A. Bergman
Postbus 45
2800 AA Gouda

Onderwerp

Aanvaarding regionale Kantorenvisie.

Geachte mevrouw Bergman,

Aanleiding regionale kantorenvisie

In het belang van onze inwoners en bedrijven werken wij samen aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland en een gezonde kantorenmarkt, binnen de uitgangspunten van de Visie ruimte en mobiliteit (VRM). De gemeenten in de regio stemmen in dit kader de behoefteraming aan nieuwe kantoren met elkaar af op een manier waarop deze kwalitatief en kwantitatief beter aansluit bij de vraag.

U heeft ons per brief van 27 januari 2016 (kenmerk 004-MH), in aanvulling op uw brief van 7 juli 2015 (kenmerk 054-MH) de aangepaste actualisering regionale Kantorenstrategie Midden-Holland 2013-2030 aangeboden.

Met uw geactualiseerde kantorenstrategie Midden-Holland geeft u aan welke ontwikkelingen u voor de periode tot 2030 mogelijk wil maken. Wij gaan ervan uit dat u bij het faseren van plannen ook oog heeft voor eventuele financiële effecten. Verder verwachten wij dat u voor harde bestemmingsplannen met mogelijkheid tot kantoorontwikkeling, die niet zijn opgenomen in de regionale kantorenvisie overgaat tot weg- of herbestemming (passend binnen de uitgangspunten van de VRM).

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.

Aanvaarding van de geactualiseerde regionale kantorenvisie

Wij aanvaarden de geactualiseerde regionale kantorenvisie Midden-Holland als kader voor verantwoording van de kantorenopgave in bestemmingsplannen zoals bedoeld in art. 2.1.1 lid 3 en art. 2.1.2 lid 2a van de Verordening ruimte 2014, met een voorbehoud voor het uit te werken bedrijfsgebied in bestemmingsplan Triangel van de gemeente Waddinxveen. Dit zullen we verderop in de brief nader toelichten. Hiermee hebben bestemmingsplannen met kantoren die passen binnen de aanvaarde regionale visie voldaan aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking en aan de toegestane locaties zoals vastgelegd in de Verordening ruimte.



Onze aanvaarding geldt tot 1 juli 2018. In de loop van 2017 zullen wij u verzoeken om te komen tot een geactualiseerde kantorenvisie per 1 juli 2018 op basis van een nieuwe kantoren-behoefteraming. Deze nieuwe behoefte-raming zullen wij gezamenlijk met u laten onderzoeken.

Dit betekent dat u tot 1 juli 2018 in de toelichting bij een bestemmingsplan voor kantoorontwikkeling kunt aangeven hoe deze zich verhoudt tot de geactualiseerde kantorenvisie. Daarmee doorloopt u trede één van de Ladder voor duurzame verstedelijking (behoefte aan nieuwe kantoren en de regionale afstemming) zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

Hieronder vindt u onze overwegingen als verantwoording voor onze aanvaarding.

Vastgestelde regionale randtotaal in de VRM en prioritering

- De bestemmingsplancapaciteit met nieuwbouwmogelijkheden voor kantoren zoals opgenomen in de regionale kantorenvisie Midden-Holland blijft (zonder de capaciteit aan kleine kantoren waarvoor in onze kantorenbrief een uitzondering is gemaakt) binnen het in de VRM opgenomen randtotaal voor de regio Midden-Holland;
- Voor wat betreft bestemmingsplan Triangel zijn wij nog niet overtuigd van nut en noodzaak van de mogelijkheid tot 20.000 m² kleine kantoren in dit gebied. In het kader van de uitwerking van het bedrijfsgebied willen wij nadere afspraken met u maken conform de in uw regionale visie opgenomen procesafpraak.
- In de regio Midden-Holland (en dan met name de gemeente Gouda) is in de periode 2011-2015 de planvoorraad aanzienlijk afgenomen.

Transformatie(potentieel)

Met name de gemeente Gouda kent een omvangrijke leegstand en was in 2015 de gemeente in Zuid-Holland met de grootste leegstand (33%). De aanpak van de leegstand en benutten van mogelijkheden voor transformatie staan in de regio hoog op de agenda. Regio en gemeenten zien hierbij voor de overheid vooral een ondersteunende en faciliterende rol. Via een kansenkwadant wordt inzicht verkregen in de omvang van de leegstand en de transformatiekansen. Dit heeft inmiddels geleid tot meerdere transformaties van kantoorruimte in o.a. maatschappelijke functies. Wij waarderen de aanpak van de regio op dit punt. U vraagt bij de aanpak van transformatie aandacht voor het vraagstuk van integraliteit, m.n. bij de transformatie van kantoren naar woningen. In de passage over de relatie van de kantoren- en woonvisies gaan wij hier nader op in.

Aandachtspunten komende jaren

- De gemeente Gouda is al actief bezig met aanpakken van de leegstand en werken aan transformatie, maar er is nog steeds een behoorlijke kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod en een groot percentage leegstand dat niet makkelijk te transformeren is. In het kader van de aanpak Slim Ruimtegebruik van de provincie zijn wij met u in gesprek over een bijdrage van de provincie in de aanpak van deze problematiek.
- De regio kent nog een (behoorlijke) harde planvoorraad voor kleine kantoren. Hiervoor is in de provinciale kantorenbrief een uitzondering gemaakt op de vraagrading, maar wij hebben wel twijfels bij de mate van de behoefte en (daadwerkelijke) realisatie van de geplande kantoren.

De behoefte is gebaseerd op een rapport van Stec uit 2008 en voor wat betreft realisatie nu opgenomen als PM in uw regionale visie en onze planlijst. Graag gaan wij hierover nader met u in gesprek.

In bijlage 1 vindt u een overzicht van de bestemmingsplannen die onderdeel uitmaken van de door de provincie aanvaarde regionale kantorenvisie Midden-Holland.

Relatie met regionale woonvisie

In november 2015 hebben wij uw geactualiseerde regionale woonvisies aanvaard. Het is van groot belang dat kansen voor transformatie van leegstaande kantoren worden benut. We gaan er dan ook van uit dat u kansen om leegstaand vastgoed te transformeren naar wonen opneemt in uw regionale woonvisie. Wij realiseren ons dat de mogelijkheden voor transformatie afhankelijk zijn van particuliere eigenaren en mogelijke businesscases en dat u deze dus niet altijd op voorhand kunt voorzien. U kunt in dit geval via de tussentijdse onderbouwing en afstemming projecten in de regionale woonvisie opnemen, conform de afspraken die daarover zijn gemaakt in uw woningmarktregio.

U geeft aan dat projecten om leegstaand vastgoed te transformeren naar wonen effect kunnen hebben op andere woningbouwprojecten in uw regionale woonvisie en vraagt om een integrale aanpak. Wij onderschrijven uw standpunt dat het gewenst is om verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in samenhang te bezien. Wij denken graag samen met u verder over hoe een integrale aanpak beter kan worden geborgd in de verschillende regionale visies in uw regio.

Tot slot

Wij zien de actualisering van uw regionale kantorenvisie als een belangrijke eerste stap om te komen tot een gezonde kantorenmarkt in Zuid-Holland. Hoewel de plancapaciteit voor nieuwe kantoren nu past binnen de vraagraming VRM, blijft de problematiek van de hoeveelheid beschikbare plancapaciteit en de leegstand van bestaand aanbod in Zuid-Holland onverminderd groot. Het percentage leegstand van kantoren in Zuid-Holland ligt al enige tijd boven het landelijk gemiddelde. En de verwachting is dat bij de nog op te stellen vraagramingen voor de periode na 2018 de nieuwbouwvraag aanzienlijk lager zal zijn dan nu via de huidige plancapaciteit mogelijk gemaakt kan worden. Vooruitlopend op de nieuwe cijfers gaan wij graag actief met u in gesprek over zowel het verder verminderen van de plancapaciteit voor nieuw te bouwen kantoren als het transformeren van leegstaande kantoren.

Dit willen wij de komende periode, o.a. door middel van het Actieprogramma Slim Ruimtegebruik in gezamenlijkheid met regio's en gemeenten oppakken.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

plv. voorzitter,



drs. J.H. de Baas



mr. J.F. Weber

* Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Bijlagen:
- Overzicht planlijst

Bijlage 1

Plancapaciteit (kleine) kantoren Regio Midden-Holland, per januari 2016 als onderdeel van de door de provincie aanvaarde regionale kantorenvisie Midden-Holland

Gemeente	Locatie	Hardheid bestem.plan	Klein	m2 Voor 2020	Na 2020
Bodegraven Reeuwijk	Broekvelden/Groote Wetering	h	k	pm	pm
Bodegraven Reeuwijk	Rijnhoek	h	k	pm	pm
Gouda	Spoorzone A1	h		10.000	10.000
Gouda	Spoorzone C1	h		4.600	5.000
Gouda	Spoorzone C1	h		5.400	0
Gouda	Lombok	z	k	pm	pm
Krimpenerwaard	Bedrijventerrein Zevender	h	k	pm	pm
Krimpenerwaard	Bedrijventerrein Nieuwe Wetering*	h	k	2.000	
Waddinxveen	Gouweplein	h		4.000	0
Waddinxveen	Triangel**	h***	k	pm	pm
Midden Holland				26.000	15.000

Nieuwe Wetering*

De gemeente Krimpenerwaard verwacht niet dat de totale theoretische plancapaciteit benut zal worden op locatie De Nieuwe Wetering in Bergambacht. Een neerwaartse bijstelling van het planaanbod naar totaal 2.000 m2 kan daarom naar verwachting na overleg met contractpartners bij een herziening van het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

Triangel**

Project van alternatieve programmering en uitvoering alsmede de daarop volgende afstemming met de provincie is onlangs gestart. Het voorgestelde proces dient te zijn afgerond vooruitlopend op de bestemmingsplanherziening die binnen drie jaar dient te zijn geëffectueerd.

Triangel ***

Betreft weliswaar hard bestemmingsplan, maar voor het "Uit te werken bedrijfsgebied" (waaronder kleine kantoren), moet bij de uitwerking trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking nog worden doorlopen.