

Verordening van provinciale staten van Zuid-Holland van 20 februari 2019 (PZH-2019-677696264) tot wijziging van de Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale staten van Zuid-Holland,

Gelezen het voorstel van gedeputeerde staten van 22 januari 2019, met het besluitnummer PZH-2019-677696264;

Gelet op artikel 143, lid 1 van de Provinciewet;

Overwegende dat een nieuwe invulling van de omgevingsverordeningsbepaling over kantoren, gelet op de wijziging van het kantorenbeleid, wenselijk en noodzakelijk is;

Besluiten vast te stellen:

Artikel I

De Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 6.11 wordt "Gereserveerd" vervangen door:

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe kantoren op gronden:
 - a. binnen de grootstedelijke top- en centrumlocaties, waarvan de plaats indicatief geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;
 - b. binnen de OV-knooppuntlocaties en centrum- en (intercity)stationslocaties, waarvan de plaats indicatief geometrisch en verbeeld op kaart 10 in bijlage II, mits is aangetoond dat de behoefte aan kantoren groter is dan de nog onbenutte plancapaciteit voor kantoren op de desbetreffende locatie;
 - c. binnen de bijzondere locaties, waarbij de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II, mits passend in het profiel van deze locaties.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. kantoren die in overeenstemming zijn met een actuele regionale visie die is aanvaard door gedeputeerde staten;
 - b. kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging;
 - c. kantoren met een lokaal verzorgingsgebied;
 - d. bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf en
 - e. functiegebonden kantoren bij een luchthaven, een haven of een veiling.

B

In Bijlage I wordt het begrip "invloedssfeer treinhalte" verwijderd

C

In Bijlage II wordt "Kaart 10 Kantoren (gereserveerd) en detailhandel (of verstedelijking)" vervangen door: Kaart 10 Kantoren en detailhandel.

D

De geometrische plaatsbepaling ten aanzien van kantoren zoals verbeeld op Kaart 10 wordt gewijzigd zoals geometrisch bepaald en verbeeld op de bij deze verordening behorende kaartbijlage "Bijlage wijziging kaart 10 van de Omgevingsverordening (Kaart 10 Kantoren en detailhandel).

Artikel II

Deze verordening treedt gelijktijdig met de Omgevingsverordening Zuid-Holland in werking.

Den Haag, 20 februari 2019

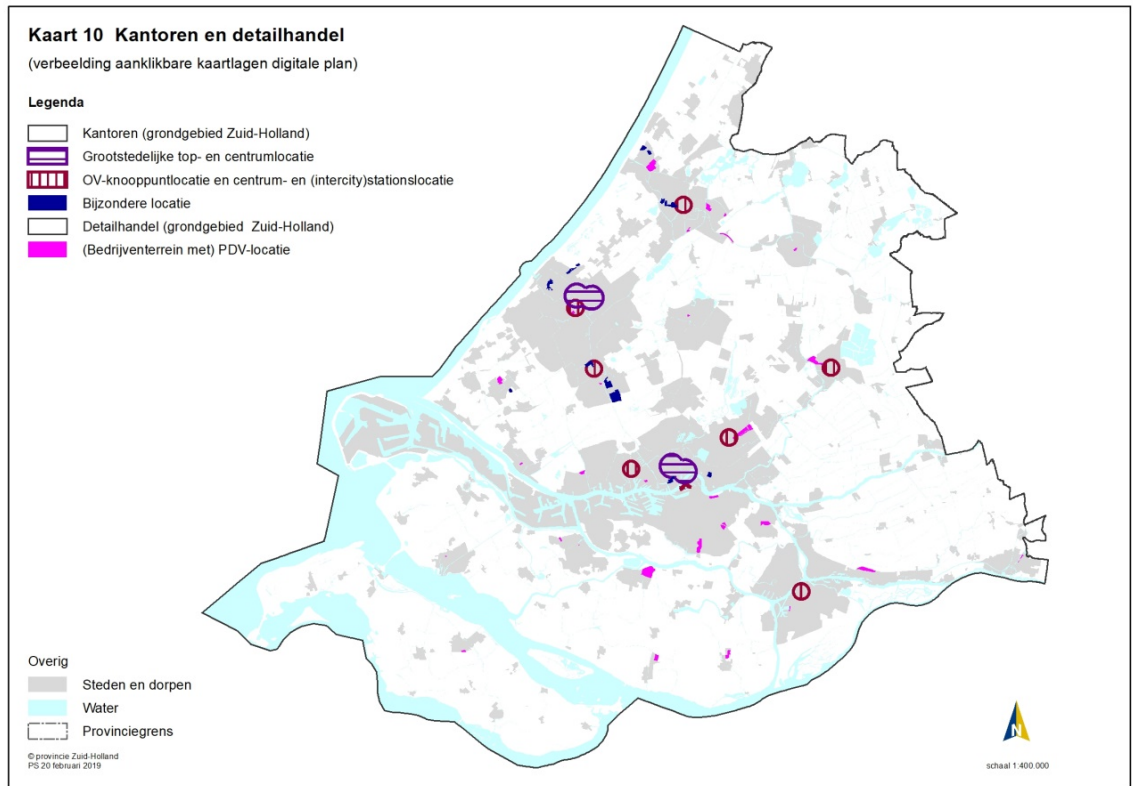
Provinciale Staten van Zuid-Holland,

griffier,
voorzitter,



Bijlagen

Kaart 1: wijziging van Kaart 10 Kantoren en detailhandel



Wijziging in de toelichting

Artikel 6.11 kantoren

Het artikel over kantoren is van toepassing naast artikel 6.10 over stedelijke ontwikkelingen.

Kantorenstructuur

Het beleid voor kantoren draagt bij aan de vitaliteit en daarmee de kwaliteit van de centra en aan de versterking van de agglomeratiekracht.

De provincie onderscheidt locaties, waar een tekort aan plancapaciteit voor kantoren is, en locaties waar plancapaciteit moet worden geschrapd. In de Omgevingsvisie en het Programma ruimte heeft de provincie dit uitgewerkt in een kantorenstructuur. Daarbij is onderscheid gemaakt in locaties met (inter)nationale reikwijdte, provinciale reikwijdte, regionale reikwijdte en lokale reikwijdte. Ook is daarbij aangegeven welke strategie daarbij hoort. Daarnaast worden ook nog bijzondere locaties onderscheiden, zoals scienceparken en de Internationale zone Den Haag.

Uitgangspunt is dat nieuwe kantoren alleen worden toegelaten binnen:

- locaties met een inter(nationale) reikwijdte: grootstedelijke toplocaties / centrumlocaties;
- locaties met een provinciale reikwijdte: OV-knooppuntlocaties en centrum/(intercity)stationslocaties;
- bijzondere locaties zoals opgenomen in het Programma ruimte.

Binnen de bijzondere locaties zijn kantoren toelaatbaar voor zover passend bij het profiel van deze locaties. Op bestuurlijk niveau kunnen hierover nadere afspraken worden gemaakt

Begrenzing kantorenlocaties

De meeste kantorenlocaties zijn gelegen bij een station. De begrenzing van de locaties op de bij deze verordening behorende kaart is veelal aangegeven door middel van een cirkel. De cirkel geeft de invloedssfeer aan van het station en is indicatief. In het bestemmingsplan kan dit exact worden begrensd op basis van logische loop- en fietsroutes en natransport met ov vanaf het station.

De bijzondere locaties kennen een exacte begrenzing. Deze zijn dus niet via een cirkel aangeduid, maar door een gedetailleerde begrenzing van het gebied.

Uitzonderingen

Buiten de hierboven bedoelde locaties is kantoorvestiging alleen bij uitzondering toegestaan. Het gaat daarbij allereerst om kantoren die zijn gericht op de lokale omgeving, bijvoorbeeld gemeentehuizen en bankfilialen. Ook geldt een uitzondering voor kleine kantoren, bedrijfsgebonden kantoren en functiegebonden kantoren.

De maximale omvang van kleine kantoren buiten de concentratielocaties voor kantoren bedraagt 1.000 m². De verordening sluit niet uit dat twee of meer kleine kantoren geschakeld worden gerealiseerd. Ook kunnen zich in een klein kantoor meerdere bedrijven of ZZP'ers vestigen. Het is echter niet de bedoeling dat teveel geschakelde bouweenheden leiden tot een fors volume dat concurrerend kan zijn met (leegstaande) kantoren op de concentratielocaties.

Functiegebonden kantoren zijn nauw verbonden met een veiling, een haven of een luchthaven. In het bestemmingsplan moet de koppeling tussen functie en kantoor nadrukkelijk worden onderbouwd en vastgelegd om te voorkomen dat ook gewone kantoren zich op deze locaties kunnen vestigen.

Nog niet gerealiseerde kantoren buiten de in deze verordening aangewezen kantorenlocaties en de hierboven benoemde uitzonderingen, kunnen alsnog gerealiseerd worden voor zover dat past in een actuele regionale visie die is aanvaard door Gedeputeerde Staten. Het gaat er hierbij vooral om dat de locatie en de omvang van de kantoren in overeenstemming zijn met de meest recent door Gedeputeerde Staten aanvaarde planlijst. In het Programma ruimte is aangegeven welke eisen in dat geval worden gesteld aan een regionale visie.