



**METROPOOLREGIO  
ROTTERDAM DEN HAAG**

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland  
Postbus 90602  
2509 LP DEN HAAG

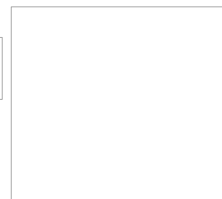
**Datum**  
04 november 2022

**Onderwerp**  
Verzoek aanvaarding planlijst kantoren MRDH

Postbus 21012  
3001 AA Rotterdam

Telefoon 088 5445 100  
E-mail: informatie@mrhdh.nl  
Internet: www.mrdh.nl

KvK nummer: 62288024  
Bankrekeningnummer  
NL96 BNGH 0285 1651 43



**uw kenmerk**  
n.v.t.

**ons kenmerk**  
MRDH-553490409-2159727

**projectnummer**

**aantal bijlage(n)**  
Planlijst Kantoren MRDH 2023

Geachte leden van de Gedeputeerde Staten van Provincie Zuid-Holland,

Hierbij bieden wij u de geactualiseerde planlijst kantoren MRDH aan met het verzoek om deze te aanvaarden. Deze is gelieerd aan de MRDH Strategie Kantorenlocaties 2030, welke u op 9 november 2019 heeft aanvaard als kader voor verantwoording van de kantorenopgave in bestemmingsplannen, zoals bedoeld in uw omgevingsverordening. Het doel van deze regionale kantorenvisie is een bij de vraag passende kantorenvorraad, in te spelen op trends en te concurreren met andere grootstedelijke regio's. Daartoe sturen gemeenten aan op het kwalitatief versterken van bestaande voorraad en het onttrekken van incurant aanbod en plancapaciteit. De planlijst kantoren en het afwegingskader kantoren zijn de sturingsinstrumenten hiervoor.

In de visie zijn regionale afspraken gemaakt over 1) kwalitatieve versterking en diversiteit, 2) kwantitatieve ingrepen, 3) speciale kantorenlocaties, en 4) verduurzaming (zie onderaan de brief de status hiervan). De continue inzet heeft geresulteerd in een sterke vermindering van de voorraad en leegstand. In de eerste plaats is de kantorenvorraad in de MRDH de afgelopen 10 jaar gedaald van 11,5 miljoen m<sup>2</sup> naar 10,2 miljoen m<sup>2</sup>. In de afgelopen vijf jaar is de voorraad met 585.150 m<sup>2</sup> gedaald en de leegstand is gehalveerd van 14 naar 7%. De inzet op het versterken van de voorraad gaat onverminderd door en vraagt om een tussentijdse actualisatie van de planlijst.

#### **Actualisatie planlijst kantoren MRDH**

De kantorenvisie is vigerend tot en met 2024, maar het is wenselijk om de planlijst met nieuwbouw- en transformatieplannen tussentijds te actualiseren. Dit is nodig om nieuwbouwplannen – die nu concreet en bekend zijn – mogelijk te maken. Daarom is deze lijst in afstemming met de ambtelijke lijn van de provincie opgewerkt. Een nieuwe planlijst geeft bovendien inzicht in de ontwikkeling van de voorraad.

De programmering is volgend op de afspraken die in de kantorenvisie zijn opgesteld. Daarnaast zijn in de bestuurscommissie economisch vestigingsklimaat van juli 2022 aanvullende uitgangspunten voor de actualisatie vastgesteld, zoals het niet overschrijden van de behoefte geraamd uit de behoefteeraming met aandacht voor kantorenlocatietype en marktgebied.

Met een aangepaste planlijst wordt er invulling gegeven aan de kantorenvisie en wordt de grootste potentiële groei van de voorraad mogelijk gemaakt op de grootstedelijke toplocaties van Rotterdam en Den Haag. De grootse potentiële dalingen in de voorraad zijn te zien op snelweg- en overige locaties. De plannen voor toevoeging van kantoren zijn op de juiste locatie zijn gepland (grootstedelijk of waar sprake is van frictielegeestand of verbonden aan een speciaal economisch cluster). Bovendien staan er enkel nieuwbouwplannen op de lijst, die voor 2025 in ruimtelijke procedure worden gebracht, zoals afgestemd met de ambtelijke lijn van de provincie. Er wordt dus niet maximaal de ruimte opgezocht door metrages op te voeren, waarvan het onbekend is of daar marktvrage naar is. De totale regionale voorraad blijft hiermee binnen de gewenste bandbreedte, zoals berekend in de vigerende provinciale behoefteeraming.

### Vervolg

Elk jaar wordt de regionale kantorenvorraad gemonitord om te kunnen bijsturen op de kwaliteit en kwantiteit. Bovendien zal eind volgend jaar het proces worden opgestart om de regionale kantorenvisie te herzien en wordt een nieuwe planlijst in lijn van de nieuwe visie en de dan opgeleverde provinciale behoefteeraming opgesteld. Graag blijven wij op de hoogte van de provinciale behoefteeraming kantoren 2023 en denken daarin graag mee.

Wij verzoeken u de geactualiseerde planlijst kantoren MRDH 2022 te aanvaarden als kader voor verantwoording van de kantorenopgave in bestemmingsplannen, zoals bedoeld in uw omgevingsverordening.

In afwachting van uw reactie.  
Met vriendelijke groet,

Het algemeen bestuur van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag,



Dhr. J.W. Immerzeel  
Waarnemend secretaris



J.H.G. van Zanen  
voorzitter

## Bijlage 2: Status inzet huidige kantorenvisie MRDH

De huidige kantorenvisie MRDH wordt niet geactualiseerd. Niet alleen is deze voor de provincie Zuid-Holland nog geldig tot 1 juli 2024, ook zijn de daarin opgenomen afspraken nog steeds actueel. Voor het overzicht worden deze hieronder kort toegelicht

### Kwalitatieve versterking en diversiteit

Voor de kwalitatieve versterking van de voorraad zijn de volgende afspraken gemaakt.

Afspraak in kantorenvisie	Inzet 2019-2022
De regiogemeenten stellen uiterlijk 2020 voor kantorenlocaties met een strategische opgave gebiedsvisies op over doelgroepen en gewenste kwalitatieve ontwikkelrichting.	Grotendeels klaar of in afronding.
De MRDH faciliteert de regionale afstemming waar ontwikkelingen elkaar raken (zoals langs de A16 corridor).	Rotterdam en Capelle a/d IJssel verzorgden onderlinge afstemming zelf. Wel enige ondersteuning inzake kantorenprogramma Rijswijk. Afspraak blijft staan.
De MRDH brengt in 2019 en 2020 de gemeentelijke gebiedsvisies samen en verkent met de regiogemeenten de samenhang en eventuele vervolgsafspraken.	Het bleek niet eenvoudig om uit gemeentelijke gebiedsvisies de benodigde informatie te halen, vanwege de grote onderlinge diversiteit. Het samenbrengen doen we de komende jaren in de kantorenmonitor.
De MRDH verzorgt regionale afstemming als uitbreiding van plancapaciteit wordt gevraagd.	Terug te zien in aantal adviesaanvragen.

### Kwantitatieve optimalisatie & verduurzaming

Hierboven is de hoofdstructuur al toegelicht. Deze komt overeen met staand provinciaal beleid en ramingen, en komt vanaf dit jaar ook terug in jaarlijkse monitoring. De MRDH blijft sturen op het *versterken* van grootstedelijke toplocaties en centrum/intercitystations, het *optimaliseren* van snelweglocaties en OV-knooppunten en het *herbestemmen* van incurante locaties. Deze ontwikkelrichting komt ook terug in de planlijst.

Afspraak in kantorenvisie	Inzet 2019-2022
De regiogemeenten reduceren tot 2023 bijna 1.000.000 m <sup>2</sup> kantoorruimte opzichte van januari 2017 (verdunnen en verlagen).	De kantorenvorraad is in de periode 2017 tot 2021 al gedaald van 10,9 miljoen naar 10,4 miljoen m <sup>2</sup> . In komende jaren zet de concentratie naar toplocaties verder door.
De regiogemeenten concretiseren deze reductie in gemeentelijk beleid en omgevingsplannen binnen de huidige bestuursperiode tot en met 2022. De 2 prioritaire locatie Rivium en Plaspoelpolder hebben daarbij speciale aandacht.	Capelle aan den IJssel (Rivium) en Rijswijk (Plaspoelpolder) hebben gebiedsvisies vastgesteld waarin hun regionale opgave is verwerkt.
De MRDH faciliteert regionale marktkennis, kennisuitwisseling en monitoring. Gezamenlijk doen we meer ervaring op met het inzetten van ruimtelijke en/of financiële arrangementen voor afname van (plan)aanbod. De MRDH brengt samenhang aan tussen de diverse ontwikkelingen.	Kennisuitwisseling is niet zo eenvoudig. We maken een verbeteringslag en stemmen dat af met de provincie Zuid-Holland.
De MRDH levert waar mogelijk een financiële bijdrage, zoals bij de aanpak van Rivium, Plaspoelpolder en Brainpark.	Er zijn financiële bijdrage verleend voor projecten in Rivium, Plaspoelpolder en Brainpark
De regiogemeenten concretiseren in de gebiedsvisies het verduurzamen van bestaande gebieden, gebouwen en het hergebruik van bestaand vastgoed door transformatie.	Dit is niet heel goed terug te zien in gebiedsvisies. Vaak wel waar sprake is van transformatiemogelijkheden.

De MRDH onderzoekt hoe de kantorenaanpak kan aansluiten op de energietransitie, en draagt bij aan pilots - zoals een innovatieve gebiedsaanpak- en bevordert kennisdeling en samenwerking.	Kennisuitwisseling is niet zo eenvoudig gebleken. In 2022 worden twee kennissessies over energielabel C georganiseerd.
--	--

#### Lokale en speciale kantorenlocaties

In de provinciale behoefteeraming is de groep 'overig' of 'lokale reikwijdte' een grote restgroep. De MRDH maakt onderscheid tussen 'lokale kantoren' (in woonwijken en op bedrijventerreinen) en 'speciale kantoren' (havens, veiling, de luchthaven en speciale clusters).

Afspraak in kantorenvisie	Inzet 2019-2022
Rotterdam stelt uiterlijk 2020 voor haar <i>science-locaties</i> met de partners (onderwijs en bedrijven) een gebiedsvisie op	De science-locaties maken deel uit van de Rotterdamse gebiedskoersen
De regiogemeenten stellen uiterlijk 2020 maatwerkprogrammering op over <i>havengebonden, luchthavengebonden en veilinggebonden</i> kantoren. Ook hier is optimaliseren noodzakelijk, want er is een ruime planvoorraad terwijl de transformatie hier naar bv. wonen niet waarschijnlijk is.	Er zijn nog geen gebiedsvisies of programmeringsafspraken opgesteld voor deze speciale locaties.
De regiogemeenten stellen uiterlijk 2020 een gebiedsvisie op over kantoren op bedrijventerreinen met een strategie van optimaliseren. Waar mogelijk wordt de functiewijziging naar (combinaties met) bedrijfsruimte onderzocht. Zo wordt ingespeeld op het tekort aan kleinschalige bedrijfshuisvesting.	Er is nog geen speciale gebiedsvisie opgesteld voor kantoren op bedrijventerreinen.