



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten



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

Algemeen Bestuur van de
Metropoolregio Rotterdam Den Haag
Postbus 21012
3001 AA Rotterdam

Datum
Zie verzenddatum links onder
Ons kenmerk
PZH-2019-687929877
Uw kenmerk
55170
Bijlagen
-

Onderwerp
Aanvaarding actualisatie regionale kantorenvisie.

Geacht bestuur,

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 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 Strategie Werklocaties MRDH hebben wij op 27 december 2018 ontvangen. Hierop hebben wij uw een reactie gestuurd, met kenmerk PZH-2019-680732468, op de onderdelen bedrijventerreinen en detailhandel. Middels deze brief zullen wij ingaan op deel 1: Strategie Kantorenlocaties 2030 van uw Strategie Werklocaties.

Aanvaarding van de geactualiseerde regionale kantorenvisie

Wij aanvaarden de MRDH Strategie Kantorenlocaties 2030 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 strategie geeft u aan de hoofdstructuur kantoren van de provincie Zuid-Holland te hanteren. Daarbij geeft u aan het maximale scenario uit de vraagprognose te hanteren voor de toplocaties rondom Rotterdam Centraal en Den Haag Centraal, waarbij de MRDH flexibiliteit belangrijk vindt (ook bij lagere marktvraag). Wij kunnen hiermee instemmen.

Ook constateren we dat u voornemens bent om op de juiste plekken voorraad te onttrekken, 397.000m² in regio Den Haag en 427.946m² in de Rotterdamse regio. Hierbij benoemt u twee prioritaire locaties; Rivium en de Plaspoelpolder. Daarnaast zien we dat er een ambitie is om plancapaciteit te reduceren op de snelweg/ov-knooppunt locaties en dat plancapaciteit wordt toegevoegd op de toplocaties in Rotterdam en Den Haag, conform de provinciale hoofdstructuur kantoren.

De kantorenleegstand in de MRDH is de afgelopen jaren behoorlijk afgenomen. In Rijswijk en Zoetermeer is de leegstand nog wel hoog. In Den Haag en Delft gaat het leegstandpercentage richting een gezond frictieniveau van 5% a 6% (Monitor kantorenmarkt Zuid-Holland 2019). De gemeenten met een kantorenlocatie waar een strategische opgave ligt, zullen uiterlijk 2020 een verdiepende gebiedsvisie opstellen. Deze gebiedsvisies dienen ook te passen binnen het kantorenbeleid in ons omgevingsbeleid. We blijven graag op te hoogte van deze gebiedsvisies, kijken graag mee en waar nodig kunnen wij ondersteuning bieden bij de gebiedsvisies.

U neemt een afwegingskader op voor nieuwe ontwikkelingen. Zoals ook in onze reactie op de strategie werklocaties aangegeven, werken we graag met u samen om uw afwegingskader werklocaties gezamenlijk nog scherper te maken en meer in lijn brengen met het provinciale beleid. Het afwegingskader voor kantoren lijkt in overeenstemming met het provinciaal beleid. Dit willen we graag testen aan de hand van actuele casussen.

Vastgesteld 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;
De MRDH vindt voldoende ruimte voor science locaties belangrijk. De MRDH heeft een groot aandeel functiegebonden kantoorruimte en/of speciale clusters. Dit zijn de kantoren in de havens (Rotterdam), luchthaven (Rotterdam The Hague Airport), veiling (Westland), maar ook clusters zoals de Internationale Zone (Den Haag). De regiogemeenten stellen uiterlijk 2020 maatwerkprogrammering op voor havengebonden, luchthavengebonden en veilinggebonden kantoren.
4. Visie op duurzaamheid.
Mede op verzoek van de regio's hebben wij 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 met de MRDH verder uitwerken.

Wij zijn erg tevreden met uw aandacht en ambitie op het gebied van duurzaamheid. U geeft aan dat de Rijksgebouwendienst en de (inter)nationale overheden in Den Haag in de regio ambitie hebben de koploper te zijn in de duurzaamheidsaanpak. Verder zal het onderwerp duurzaamheid ook terugkomen in de gebiedsvisies van de regiogemeenten. Hierbij zal een concretiseringslag gemaakt worden, o.a. op het gebied van circulaire economie.

Aandachtspunten komende jaren

- In de kantorenstrategie van de MRDH wordt een aantal zachte plannen benoemd die nog verder uitgewerkt moeten worden. Dit geldt voornamelijk voor de toplocaties rondom Rotterdam Centraal en Den Haag Centraal. De gebiedsvisies moeten uitwijzen of er genoeg plancapaciteit is die kan voldoen aan de vraag op deze toplocaties en tijdig te ontwikkelen is. Door de grote druk op deze locaties, o.a. door woningbouw, willen wij wel onze zorgen uitspreken of er in de toekomst voldoende kwalitatief aanbod gerealiseerd wordt op deze toplocaties.
- U heeft goede ambities om de kantorenvorraad te reduceren en plancapaciteit te schrappen op de minder aantrekkelijke kantorenlocaties. We verwachten dat de gebiedsvisies van de regiogemeenten duidelijk maken wanneer en hoe aanbod en plancapaciteit afneemt op de desbetreffende kantorenlocaties.

Monitoring en kennisuitwisseling

Om de ontwikkelingen op de kantorenmarkt te volgen is monitoring erg belangrijk. Zo zijn we bezig met u om afspraken te maken over het monitoren van de plancapaciteit, aanbod, voorraad en leegstand op de kantorenlocaties binnen de MRDH. Op deze manier kunnen we de ambities die u heeft, om voorraad te reduceren en plancapaciteit te schrappen op de minder goede plekken en plancapaciteit toe te voegen op de toplocaties, periodiek in beeld brengen. Indien nodig kunnen we gezamenlijk ook tijdig bijsturen. Verder is het belangrijk om meer inzicht te krijgen welke kantoorgebouwen voldoen aan energielabel C op 1 januari 2023, conform de daarvoor geldende wetgeving.

Verder willen we graag zorgen dat kennisuitwisseling vanuit de MRDH en de provincie Zuid-Holland goed bij elkaar blijft aansluiten.

Ten slot

Uw kantorenstrategie is wederom een goede stap richting een gezonde kantorenmarkt in de MRDH, waar ruimte is voor ontwikkeling op de toplocaties en gezocht wordt naar alternatieven voor de minder goede kantoorlocaties. Wel zien we dat er relatief veel plancapaciteit wordt opgevoerd 1.102.557 m² in relatie tot de 1.146.000 m² plancapaciteit volgens het maximale scenario van de behoefteraming kantoorruimte Zuid-Holland van Stec (2018).

Dit biedt de MRDH gemeenten nauwelijks ruimte om nieuwe plannen te ontwikkelen, zonder eerst plancapaciteit op andere plekken te reduceren.

De komende tijd blijven we graag samenwerken, en zien we de gebiedsvisies over kantoren van de regiogemeenten graag tegemoet.

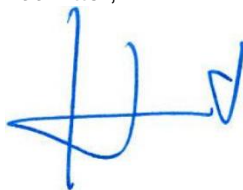
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



drs. H.M.M. Koek

voorzitter,



drs. J. Smit

Bijlage 1: Plancapaciteitlijst MRDH per 1 juli 2019 onderdeel van de door de provincie aanvaarde regionale kantorenvisie

Gemeente	Locatie	Totale plancapaciteit 1-1-2017	Reductie plancapaciteit 2019-2022	Toevoegen plancapaciteit 2019-2022	Plancapaciteit na 2022
Regio Den Haag					
Delft	Spoorzone Delft Centraal	26.350			26.350
Delft	Station Delft Zuid (Campus)	102.000	-97.000		5.000
Den Haag	Beatrixkwartier/NOI	15.725		100.000	115.725
Den Haag	Binnenstad Den Haag	0		15.000	15.000
Den Haag	Nieuw Centraal/ Kwadrant/ KJ & Busplatform	0		300.000	300.000
Den Haag	Nieuw-Centrum / Wijnhavenkwartier	34.000	-34.000		0
Den Haag	Kantorenpark Binckhorst(laan)	21.250		60.000	81.250
Den Haag	Congresbuurt World Forum	0		20.000	20.000
Den Haag	Oude Waalsdorperweg/Oude internat zone	33.150		30.000	63.150
Den Haag	Benoordenhout	0		10.000	10.000
Den Haag	Kantorenpark Binckhorst (ZO)	0		20.000	20.000
Den Haag	Nieuw-Laakhaven HS	17.000			17.000
Den Haag	Ypenburg A12 Pr Alexanderkwartier	0		2.000	2.000
Midden-Delfland	Harnaschpolder	2.550			2.550
Pijnacker-Nootdorp	Heron Kantoren	17.000			17.000
Pijnacker-Nootdorp	Boezem Oost	2.550			2.550
Pijnacker-Nootdorp	Oostambacht Hofweg	1.020			1.020
Rijswijk	NS-Stationsomgeving Rijswijk	21.250			21.250
Westland	Naaldwijk TWW Venus	4.811			4.811
Westland	ABC Westland, Poeldijk	4.675			4.675
Westland	Naaldwijk, Tiendweg Hoogeland	4.556			4.556
Westland	Naaldwijk Greenport Horti Campus	4.420			4.420
Westland	Wateringse Veld	2.550			2.550
Zoetermeer	Afrikaweg-Ierland/V Leeuwenhoek	93.500	-93.500		0
Zoetermeer	Rokkeveen-Campus	28.475			28.475
Totaal Regio Den Haag:		436.832	224.500	557.000	769.332

Gemeente	Locatie	Totale plancapaciteit 1-1-2017	Reductie plancapaciteit 2019-2022	Toevoegen plancapaciteit 2019-2022	Plancapaciteit na 2022
Regio Rotterdam					
Albrandswaard	Bedrijventerrein Portland	4.250			4.250
Albrandswaard	Metro Poortugaal	6.800	-6.800		0
Albrandswaard	Metro Rhoon Overhoeken	2.975	-2.975		0
Barendrecht	Vaanpark	5.100			5.100
Barendrecht	Barendrecht NS-station	5.100			5.100
Capelle aan den IJssel	Fascinatio	25.500	-25.500		0
Hellevoetsluis	Kickersbloem 3	2.000			2.000
Lansingerland; Bleiswijk	Prisma	5.100			5.100
Rotterdam	Binnenstad + Blaak	6.545	-2.545		4.000
Rotterdam	Brainpark III	45.050			45.050
Rotterdam	Centraal Station e.o. RCB (01.41)	17.000		110.000	127.000
Rotterdam	Feyenoord City	0		4.000	4.000
Rotterdam	Katendrecht - Bananenstraat	5.950	-5.950		0
Rotterdam	Katendrecht-Pols (rijn/Maashaven)	11.050	-7.800		3.250
Rotterdam	Katendrecht-Pols Fenixloodsen	3.910	-3.910		0
Rotterdam	Kop van Zuid / Rijnhaven	46.325	-36.000		10.325
Rotterdam	Marconiplein/ Stadshavens RMO	0		65.000	65.000
Rotterdam	Nesselande	15.300			15.300
Rotterdam	NS Alexander (Alexandrium 1-II-III)	0		20.000	20.000
Rotterdam	NS Alexander (Alexandrium 1-II-III)	21.250	-21.250		0
Rotterdam	Rechtbank	0	-5.000		-5.000
Rotterdam	Spaanse Polder	3.825	-3.825		0
Rotterdam	Vierhavenstrip Kop	4.250	-4.250		0
Schiedam	NS-Station/Schieveste	55.250	-32.500		22.750
Vlaardingen	Kantorenpark Vijfsluizen	68.000	-68.000		0
Totaal:		360.530	226.305	199.000	333.225

Gemeente	Locatie	Totale plancapaciteit 1-1-2017	Reductie plancapaciteit 2019-2022	Toevoegen plancapaciteit 2019-2022	Plancapaciteit na 2022
<u>Speciale kantorenlocaties</u>					
Den Haag	Scheveningen haven	10.200			10.200
Westland	Westland Trade Park Flora Holland	6.120			6.120
Rotterdam	Erasmus Campus Woudestein	13.600		2.400	16.000
Rotterdam	Erasmus Hoboken	0		17000	17.000
Rotterdam	Rotterdam Airport Business Centre	18.020		12.000	30.020
Rotterdam	Schaardijk+ De Esch (fase 2a+2b)	4.080			4.080
Rotterdam	Seattleweg: Port Park	5.440	-5.440		0
Rotterdam	SH-Nrd Merwehavigebied	12.750	-12.750		0
Rotterdam	Waalhaven Port City	7.225			7.225
Rotterdam	Waalhaven-Nat, Entree Sluisjesdijk	10.200	-10.200		0
Rotterdam	Waalhaven-Nat, Sluisjesdijk	15.470	-8.200		7.270
Rotterdam	Waalhaven-Nat, Sluisjesdijk-oost	5.950		1.050	7.000
Rotterdam	Waalhaven-Oostzijde	3.400			3.400
Schiedam	Havens Schiedam	12.750			12.750