

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

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
DOS-2018-0001432
PZH-2025-874291423

Uw kenmerk

Bijlagen

Metropoolregio Rotterdam Den Haag

Postbus 21012
3001 AA Rotterdam

Onderwerp

Aanvaarding regionale kantorenvisie 2025-2030

Geachte

Aanleiding regionale kantorenvisie

Met u streven wij naar een welvarend en krachtig Zuid-Holland met ruimte voor ondernemerschap. Een goed vestigingsklimaat met een sterke kantorenmarkt draagt hieraan bij. Daarbij is het van belang dat er voldoende kantoren zijn van de juiste kwaliteit op de juiste locaties. In dat kader vroegen wij u in juli 2024 om uw regionale kantorenvisie te actualiseren. Dit naar aanleiding van het aflopen van de aanvaardingstermijn van de huidige regionale kantorenvisies per 1 juli 2025. Wij zijn verheugd dat u als regio een regionale visie ter aanvaarding bij ons hebt ingediend. Met deze brief zullen wij inhoudelijk ingaan op de aanvaarding hiervan.

Aanvaarding van de geactualiseerde regionale kantorenvisie

Wij aanvaarden de Actualisatie kantorenstrategie Metropoolregio Rotterdam – Den Haag 2025-2035 als kader voor verantwoording van de kantorenopgave in omgevingsplannen, zoals bedoeld in art. 7.51 lid 2a van de omgevingsverordening 2024. Hiermee hebben omgevingsplannen 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 2030. Dit betekent dat u tot 1 juli 2030 in de toelichting bij een omgevingsplan voor kantoorontwikkelingen kunt aangegeven hoe deze zich verhoudt tot de regionale kantorenvisie.

Onderdelen regionale kantorenvisie.

Gedeputeerde Staten (GS) kunnen uw geactualiseerde regionale kantorenvisie aanvaarden als deze in lijn is met het handelingskader en de daarbij behorende gevraagde onderdelen van de regionale kantorenvisie. Belangrijke elementen zijn dat de uitbreiding van kantorenmeters past binnen de ruimte in de behoefteraming en de uitbreiding dient vooral plaats te vinden op goed bereikbare centrumlocaties.

Aangegeven was dat we de volgende onderdelen graag terug willen zien in uw visie:

1. Visie op uw regionale kantorenmarkt, inclusief (i) aanpak leegstand en behoud van kantoren op goede locaties, (ii) waar de transformatie van incurante leegstaande kantoren naar andere functies op minder goede locaties (bijvoorbeeld wonen) mogelijk is en (iii) hoe voor het MKB voldoende kantoorruimte blijft.
2. Uitwerking van de visie op de bestaande kantorenvorraad voor toekomstige kwaliteit en kwantiteit en benodigde planvoorraad, met inachtneming van het kwantitatieve kader zoals opgenomen in de Behoefteraming kantoren Zuid-Holland (Cushman & Wakefield, 2023).
3. Speciale kantorenlocaties vanuit ruimtelijk beleid.
4. Visie op duurzaamheid en de relatie met mobiliteit.
5. Monitoring.

Visie regionale kantorenmarkt

Terugkijkend op de afgelopen jaren, concluderen wij dat op het vlak van het terugdringen van leegstand veel is bereikt. Op minder gewilde locaties zijn leegstaande kantoren getransformeerd en is er plancapaciteit onttrokken. Complimenten voor uw voortvarende aanpak hierbij. In uw visie geeft u een helder beeld van het huidige functioneren van de regionale kantorenmarkt. Deze is wezenlijk verschillend van de situatie tijdens het opstellen van de vorige kantorenvisie. Inmiddels is er een omslag gaande van het terugbrengen van (plan)aanbod naar het oplossen van het (dreigend) tekort aan modern kantorenaanbod op knooppuntlocaties. Dat in een tijd waarin door de grote vraag naar woningen incurant kantooraanbod getransformeerd wordt naar appartementen en van beoogde nieuwbouw van kantoren steeds vaker wordt afgezien ten behoeve van woningbouw. Deze omstandigheden maken het uitdagend om te blijven voorzien in voldoende nieuwe kantorenlocaties op de juiste locaties. Niet alleen voor de groeiende vraag, maar ook voor de vervangingsopgave.

U ziet dat de concentratiebeweging van kantoren naar multifunctionele OV-knooppuntlocaties verder toeneemt, waarbij de hoogwaardige toplocaties in Den Haag en Rotterdam het grootste deel van de dynamiek aan zich weten te binden. Dat is in lijn met de provinciale hoofdstructuur, waarin aan deze locaties de grootste groeikansen worden toegekend.

Daarnaast wordt er in de MRDH werk gemaakt van het verder reduceren van de voorraad op minder courante plekken om daar de leegstand verder terug te dringen. Ook de komende jaren zetten regiogemeenten daar nog op in. Het mengen met woningbouw (transformatie) op die plekken is daarbij een mogelijkheid om een meer gemengd en daarmee aantrekkelijker, vestigings- en verblijfsmilieu te creëren.

Om sturing te geven aan de realisatie van voldoende modern kantorenaanbod op de juiste locaties, het kwalitatief versterken van de bestaande voorraad en het onttrekken van incurant kantooraanbod, gebruikt u als hulpmiddel een afwegingskader. Binnen dat afwegingskader speelt de locatiekwaliteit een belangrijke rol. Een kwalitatief goede locatie voor kantoren betreft gebieden met een hoog voorzieningenniveau, hoge stedelijke dichtheid, functiemenging en goede (OV/intercity) bereikbaarheid. Deze locaties sluiten aan op de wens van de brede gebruikersgroep en zijn ook belangrijk met het oog op duurzaamheid en mobiliteit. In onze ogen is dat een zinvol instrument om te blijven sturen op de juiste plaatsen voor kantorenontwikkeling, maar ook op het behoud van kantorenlocaties.

MKB

In uw visie besteedt u ook aandacht aan kantoorruimte voor het midden- en kleinbedrijf (MKB), doordat regiogemeenten planologische ruimte behouden voor ontwikkeling van kleinschalige, zelfstandige kantoorruimte. Als door het onttrekken van solitaire ('lokale') kantoorpanden op bedrijventerreinen, woonwijken of overige solitaire locaties de totale kantorenvoorraad afneemt tot onder het gewenste niveau uit de provinciale behoeftebeoordeling, dan wordt de mogelijkheid geboden om elders in de gemeente kantoorruimte toe te voegen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de vervangingsopgave en voorkomen dat een tekort aan ruimte voor het MKB ontstaat. De daaraan verbonden acties door gemeenten moeten nog plaatsvinden, dan wel blijft aandacht van gemeenten vragen: "De uitbreidingsruimte wordt opgenomen in Omgevingsplannen en/of gebiedsvisies." Wij worden, bijvoorbeeld tijdens een terugkoppeling van een monitoringsmoment of een tussentijdse evaluatie, graag op de hoogte gehouden van de voortgang daarbij. Ook zullen wij omgevingsplannen en/of gebiedsvisies in de toekomst op dit punt beoordelen.

Kwantitatieve kader

De huidige harde plancapaciteit binnen de MRDH is niet toereikend om de verwachte onttrekking te compenseren, laat staan om de uitbreidingsvraag t/m 2035 te kunnen huisvesten. Alleen als de gehele harde én zachte plancapaciteit wordt gerealiseerd, wat allerm minst vanzelfsprekend is, kan de uitbreidingsvraag worden opgevangen.

De Rotterdamse regio zit net wat minder krap in de (zachte) plancapaciteit dan de Haagse regio, maar voor beide regio's geldt dat er focus nodig is om zachte plancapaciteit om te zetten naar harde plancapaciteit. In de Haagse regio is er de opgave om de plancapaciteit t/m 2035 uit te breiden. Kijken we naar de planlijst van de MRDH, dan zien we dat het gros van de kantorenontwikkeling wordt geprogrammeerd op locaties met een hoge score op de locatieklasse, wat overeen komt met de provinciale hoofstructuur. Op locaties die lager scoren en waar een vraagafname wordt verwacht, zien we dat de juiste richting wordt ingezet door het onttrekken van (plan)voorraad.

Binnen dit kader aanvaarden wij de in de visie opgenomen planvoorraad voor de periode 2025-2030. Vooral nog ligt er de opgave om de zachte plannen zoveel mogelijk om te zetten in harde plannen en de realisatie van harde plannen tot concrete oplevering van kantoren te bevorderen. Wij gaan ervanuit dat u met monitoring ervoor zorgt dat het beperkte theoretische overschot aan zachte plannen in de Rotterdamse regio (30.400 m²) niet tot daadwerkelijk overaanbod gaat leiden.

Op gemeentelijk/lokaal niveau valt bij gemeente Capelle aan den IJssel op dat er plannen zijn om meer kantorenruimte te onttrekken (-100.000 m²) dan volgens de verwachte vraagdaling (- 16.000 m²) nodig is. Hier is een heroverweging op de omvang van de onttrekking op zijn plaats, waarbij de kantoren met de hoogste locatiekwaliteit wellicht deels behouden kunnen worden.

Voor gemeente Schiedam is voorzichtigheid geboden in de realisatie van kantoren, die momenteel al mogelijk zijn binnen bestaande bestemmings- en omgevingsplannen. Aangegeven wordt dat de plancapaciteit van de kantoren zich richt op het mechatronicacluster en het maritieme cluster. Aangeraden wordt om voor deze clusters pas tot realisatie over te gaan bij concrete afnemers/gebruikers en voor deze clusters niet 'op risico' te ontwikkelen om een te ruim aanbod te voorkomen.

Speciale kantorenlocaties

De MRDH geeft aan dat de kantorenmarkt verandert. Zo is het verschil tussen werkzaamheden in bedrijfspanden en kantoorachtige werkzaamheden steeds meer gaan vervagen: lichte en kleinschalige bedrijfsactiviteiten zullen vaker gecombineerd worden met onderzoeks- en ontwerpwerkzaamheden in een kantoorachtige omgeving. Daarnaast is er aandacht in de kantorenstrategie voor profilering van opkomende locaties zoals het Dutch Innovation Park

(Zoetermeer), Innovatiedistrict Delft en de Mechatronica Innovatie Campus Schiedam. Dit type milieus zijn geen traditionele kantorenlocaties, maar bedrijfspcampuslocaties waar naast kantoren onder andere ook onderwijs, (maak)bedrijvigheid en voorzieningen aanwezig zijn. Wij volgen de door u beschreven ontwikkelingen met belangstelling. Op dit moment zien wij nog geen aanleiding om de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) aan te passen wat betreft de kantorengebieden categorie 3, waar kantoren alleen zijn toegestaan als ze passend zijn in het profiel van deze locaties. Daarvoor overleggen we te zijner tijd graag met de betreffende gemeenten. Voor de beschreven ontwikkelingen verwijzen wij naar de mogelijkheden die het provinciale Omgevingsbeleid al biedt voor bedrijfsgebonden kantoren op bedrijventerreinen.

In gemeente Westland zijn er (zachte) plannen met een omvang van 6.500 m² op de Floracampus. De Floracampus staat momenteel als kantorengebied categorie 3 opgenomen in de ZHOV. Kantoren zijn daarbij toegestaan mits passend in het profiel van deze locaties en zijn daarmee in de regel niet of zeer beperkt concurrerend voor andere kantorenlocaties. De geografische begrenzing van het Floracampusgebied is beperkt. Bij de herziening van de ZHOV in 2025 wordt aan Provinciale Staten voorgesteld deze begrenzing iets te verruimen.

Verduurzaming en mobiliteit

Naast de door de markt gedreven invloeden op het verduurzamen van kantoren, geeft de kantorenvisie aan dat gemeenten aandacht gaan besteden aan het verduurzamen van bestaande gebieden, gebouwen en het hergebruik van bestaand vastgoed door transformatie of na sloop van grondstoffen en materialen (circulaire economie). En dat gemeenten onder andere de effecten van hittestress en wateroverlast op kantorenlocaties en de mogelijkheden voor klimaatadaptatie op gebouw en gebiedsniveau (bijvoorbeeld groene daken) onderzoeken. Daarnaast legt u de link met wat er in de provinciale Omgevingsverordening 2024 is opgenomen over toekomstbestendig bouwen. Ook van de resultaten van bovengenoemde acties worden wij graag door u tussentijds op de hoogte gehouden.

De relatie tussen duurzaamheid en mobiliteit blijkt uit de inzet om zoveel als mogelijk kantoren te ontwikkelen bij goed door openbaar vervoer ontsloten locaties en reductie van kantorenlocaties bij incourante locaties, veelal niet goed met OV ontsloten, na te streven. Door de realisatie van kantoren nabij hoogwaardig openbaar wordt duurzame mobiliteit gestimuleerd en ontstaat er ook draagvlak voor behoud en/of verbetering van het OV.

Monitoring

U geeft aan de kantorenmarkt jaarlijks via een dashboard te monitoren en ook de afspraken uit de kantorenstrategie jaarlijks te monitoren. Wij gaan daarna graag met u in gesprek om de voortgang hiervan te bespreken.

Tot slot

In uw aanbiedingsbrief bij de regionale kantorenvisie stelt u voor om in de toekomst de kantoren- en de bedrijventerreinenstrategie te gaan bundelen, daar het arbeidsintensieve trajecten betreft. Bedrijventerreinen en kantoren zijn elk goed voor circa 1/3^e van de werkgelegenheid, dus opgeteld voor 2 op de 3 werkplekken. De verschillende typen werklocaties verdienen in onze ogen dan ook voldoende specifieke aandacht. Op deze werklocaties, maar bijvoorbeeld ook bij de detailhandel, heerst een verschillende dynamiek. Dat maakt dat een meer integrale aanpak niet zondermeer vanzelfsprekend is. Uiteraard zijn we bereid om met u van gedachten te wisselen om één en ander te combineren.

Met uw geactualiseerde kantorenstrategie maakt u een goede stap richting een gezonde kantorenmarkt in de metropoolregio Rotterdam – Den Haag. De komende tijd blijven we graag met u samenwerken, ook waar het gaat om te bezien hoe de marktsector en gemeenten tot realisatie van nieuwe en gerenoveerde kantoren op de gewenste locaties kunnen komen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2018-0001432) te vermelden.
Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact