



**Provinciehuis**  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

**Datum**  
Zie verzenddatum linksonder

**Ons kenmerk**  
DOS-2018-0001432  
PZH-2025874287314

**Uw kenmerk**

**Bijlagen**

Netwerk Economie Zuid-Holland Zuid

Postbus 619  
3300 AP Dordrecht

## 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 Zuid-Holland Zuid 2025-2029 als kader voor verantwoording van de kantorenopgave in omgevingsplannen, zoals bedoeld in art. 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking) van de Zuid-Hollandse 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. Het zal u bekend zijn, dat nieuwe omgevingsplannen die (ook) kantoren mogelijk maken, binnen alle kaders van het Omgevingsbeleid dienen te blijven.

### 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 terugzien 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 in uw regio op het vlak van het terugdringen van leegstand van kantoren veel is bereikt. Op minder gewilde locaties zijn leegstaande kantoren getransformeerd. Ook is er plancapaciteit onttrokken. Complimenten voor uw voortvarende aanpak hierbij. De leegstand is fors gedaald tot onder de 5 procent. 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 sprake van een krappe kantorenmarkt, waarbij een polarisatie is ontstaan. Enerzijds is er vraag naar modern kantorenaanbod op hoogwaardige goed bereikbare locaties. Anderzijds zijn er ook nog plekken in de regio met overaanbod van incurante kantoormeters (en overcapaciteit aan planvoorraad) waar kantoorruimte moet worden onttrokken aan de markt. Ook geeft u aan oog te hebben voor de behoefte aan kleinschalige kantoorruimte voor MKB, waaronder ook ZZP'ers.

Een belangrijke (landelijke) trend op de kantorenmarkt is de concentratie naar goed bereikbare ov-locaties nabij centrumgebieden, die inspirerende werkplekken bieden. Dat is in lijn met de provinciale hoofdstructuur, waarin aan deze locaties de grootste groeikansen worden toegekend. In de Zuid-Holland Zuid betreft het dan vooral de locaties Stationsomgeving en Centrum in Dordrecht. Er is echter een beperkt aanbod van moderne en duurzame kantoorruimte op aantrekkelijke locaties. Dit betekent dat de kantorenmarkt in 2035 waarschijnlijk nog krappere wordt.

#### *MKB*

Om een tekort aan ruimte voor het MKB tegen te gaan, gaan regiogemeenten op korte termijn aan de slag om te komen tot meer uitbreidingsruimte voor (lokale) kantoorruimte (tot 1.000 m<sup>2</sup> vvo per vestiging), zodat de kantorenvorraad op niveau blijft (in lijn met de provinciale behoefteraming). Specifiek geldt dit voor Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Hoeksche Waard, Molenlanden en Papendrecht. De uitbreidingsruimte wordt opgenomen in Omgevingsplannen en/of gebiedsaanpakken. Dit biedt mogelijkheid voor met name (ook) lokaal gewortelde bedrijven om binnen de eigen gemeente te groeien en gevestigd te blijven.

#### *Kwantitatieve kader*

De regiogemeenten hanteren het minimale scenario van de behoefteraming. Als de regionale uitbreidings- en vervangingsvraag wordt geconfronteerd met de plancapaciteit, dan leidt dit tot een regionaal tekort van 30.000 m<sup>2</sup> in 2035. Voor de regiogemeenten geldt dat bij onttrekken van kantoorimeters in de programmering rekening wordt gehouden met de benodigde vervangingsvraag. Wij zijn het met u eens dat het van belang is dat zachte plancapaciteit wordt omgezet naar harde plancapaciteit én dat er op de knooppuntlocatie Dordrecht extra kantoorimeters kunnen worden toegevoegd om in de vraag te voorzien. De regio geeft dan ook aan te gaan onderzoeken hoe het ontwikkelproces van kantoren vanuit gemeentelijke procedures kan worden versneld en hoe instrumentarium gericht kan worden ingezet. Daarnaast geeft u aan een afwegingskader voor eventuele transformatie te hanteren, zodat kantoorpanden met toekomstpotentie behouden kunnen blijven. Daarbij speelt ook dat juist de mix van functies (wonen, werken, voorzieningen) meerwaarde geeft aan een locatie.

#### *Speciale kantorenlocaties*

De speciale locaties, zoals het hightech cluster in Papendrecht, Dordrecht en Sliedrecht (engineering, mechatronica & scheepselectronica) in de regio Zuid-Holland Zuid, zijn benoemd. De kantorenvisie gaat niet heel specifiek in op de speciale kantorenlocaties, maar geeft wel aan wat de benodigde actie (krimp, behoud of groei) bij de locaties is.

#### *Verduurzaming en mobiliteit*

Naast de door de markt gedreven invloeden op het verduurzamen van kantoren geeft de kantorenvisie aan dat gemeenten duurzaam bouwen gaan stimuleren en dat wordt ingezet op het realiseren van voldoende groen en (openbare) ruimte op- en rondom een kantoorgebouw. In afstemming met de waterschappen en omgevingsdiensten worden de effecten van hittestress en wateroverlast op kantorenlocaties en de mogelijkheden voor klimaatadaptatie op gebouw en gebiedsniveau (bijvoorbeeld groene daken) onderzocht. Tot slot wordt bij de planvorming voor kantoren de mogelijkheden betrokken van toekomstbestendig bouwen, zoals opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening bij 'toekomstbestendig bouwen'.

Met uw focus op ontwikkeling en behoud van kantoren op goed met OV ontsloten locaties wordt ingespeeld op het bevorderen van de gewenste mobiliteitsmodus en het verminderen van het autogebruik.

#### *Monitoring*

U wilt onderzoeken of gezamenlijke monitoring met de provincie mogelijk is. Wij denken graag met u mee hoe regiogemeenten en de regio Zuid-Holland Zuid dat effectief en efficiënt kunnen doen, om zo de voortgang van de kantorenstrategie gezamenlijk te kunnen bespreken. Medio 2027 zien wij uw evaluatie of de regio op koers ligt met betrekking tot de regionale afspraken en eventuele voorstellen voor bijstelling van de opgaven graag tegemoet.

Tot slot

Met uw geactualiseerde kantorenstrategie maakt u een goede stap richting een gezonde kantorenmarkt in de regio Zuid-Holland Zuid. Het is fijn als u ons op de hoogte houdt van de voortgang van de door u benoemde actiepunten. De komende tijd blijven we dan ook graag met u samenwerken.

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](http://www.zuid-holland.nl/contact)