

Contact



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

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2024-851425564
DOS-2018-0001432

Uw kenmerk
N.v.t.

Bijlagen
4

Regio Midden-Holland
Postbus 305
2800 AH Gouda

Onderwerp

Uitvraag actualisering regionale kantorenvisie

Geachte heer Van den Heuvel,

De provincie werkt aan een welvarend en krachtig Zuid-Holland met ruimte voor ondernemerschap. Een goed vestigingsklimaat met een sterke kantorenmarkt draagt hier aan bij. Daarbij is het van belang dat er voldoende kantoren zijn van de juiste kwaliteit op de juiste locaties.

Om dit te kunnen realiseren wil de provincie, gezamenlijk met de regio, binnenstedelijke kantorenplannen mogelijk maken en monitoren middels een actualisering van de regionale kantorenvisie. Hiermee kunnen wij, samen met u, tijdig op nieuwe ontwikkelingen inspelen. De actualisatie van de kantorenvisie wordt aanvaard tot 1 juli 2030, waarbij de programmering (waaronder planlijst¹) jaarlijks geactualiseerd kan worden. De onderdelen, bestaande uit een (geactualiseerde) visie en programma, worden later in deze brief behandeld.

Achtergrond

Op 1 juli 2025 loopt de termijn van onze aanvaarding van de regionale kantorenvisie voor de regio Midden-Holland af. Om de regionale kantorenvisie te kunnen actualiseren heeft de provincie Zuid-Holland een Behoefteraming Kantoren Zuid-Holland 2023 (hierna: behoefteraming, zie bijlage) laten uitvoeren in 2023. Hiervoor heeft de regio Midden-Holland via een klankbordgroep en ambtelijke en bestuurlijk overleggen input geleverd. Daarnaast stelt de provincie jaarlijks een trendrapportage op om de laatste trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt te monitoren. De meest actuele trendrapportage (opgesteld in 2024) is ook ter kennisname toegevoegd in de bijlage.

Aan de hand van de nieuwste behoefteraming worden er kleine wijzigingen voorgesteld in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (artikel 7.50 & 7.51 kantoren). Deze wijzigingen worden later formeel bekrachtigd in de Herziening 2024 van het Omgevingsbeleid.

¹ Bestaande uit harde planvoorraad, zachte planvoorraad en onttrekking voorraad. Zie pagina 4 voor meer informatie.

De twee belangrijkste wijzigingen zijn (i) het beperkt toevoegen van groeilocaties in de hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland op goed bereikbare centrumlocaties. Deze locaties zijn benoemd in bijlage 2. Daarnaast wordt (ii) de hoofdstructuur direct gekoppeld aan de behoefte zoals weergegeven in de behoefte-raming. Alleen als er ruimte is in de behoefte-raming, zie Bijlage 1, kunnen er kantoometers worden toegevoegd op deze locaties. De doorlooptijd van de kantorenvisie blijft 5 jaar en loopt dus bij een nieuwe aanvaarding tot 1 juli 2030.

Gedeputeerde Staten (GS) kunnen uw geactualiseerde regionale kantorenvisie aanvaarden als deze in lijn is met het hierna volgende handelingskader en de daar bijbehorende onderdelen van de regionale kantorenvisie. Wij ontvangen graag uw ambtelijk afgestemde geactualiseerde kantorenvisie voor 31 december 2024. Uw bestuurlijk afgestemde geactualiseerde kantorenvisie ontvangen wij graag voor 28 februari 2025. De provincie ontvangt graag een overzicht van de exacte wijzigingen indien er een verschil bestaat tussen de ambtelijke en bestuurlijke versie.

Onderdelen Actualisering Regionale Kantorenvisie

De volgende 5 onderdelen willen wij graag terugzien in de geactualiseerde regionale kantorenvisie van de regio Midden-Holland. Uitgangspositie hierbij is de periode tot 2030 met een doorkijk tot 2035 voor de programmering. Voor de programmering kunt u de kantorencijfers uit de behoefte-raming gebruiken.

1. Visie op uw regionale kantorenmarkt, inclusief (i) aanpak leegstand en behoud van kantoren op goede locaties en (ii) waar de transformatie van incurante leegstaande kantoren naar andere functies op minder goede locaties (bijvoorbeeld wonen) mogelijk is;
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 Behoefte-raming kantoren Zuid-Holland (Cushman & Wakefield, 2023);
3. Speciale kantorenlocaties vanuit ruimtelijk beleid;
4. Visie op duurzaamheid;
5. Monitoring.

Hieronder vindt u een toelichting op de eerder genoemde onderdelen waaruit de geactualiseerde kantorenvisie moet bestaan.

1. In de visie op uw regionale kantorenmarkt verwachten wij dat u ingaat op de volgende zaken:
 - Een terugblik op de huidige kantorenvisie. Wat is er gerealiseerd, wat is veranderd in de tussentijd en tegen welke zaken loopt u aan bij transformatie van kantoren;
 - Een overzicht van de huidige trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt op regionaal niveau;
 - Hoe het huidige aanbod eruit ziet;
 - Op welke kantorenlocaties kan worden ingezet op vernieuwing en hergebruik, inclusief efficiënt ruimtegebruik zoals functiemenging. We willen hierbij graag een visie hoe gemeenten omgaan met leegstand en behoud van kantoren op goede centrumlocaties;
 - Op welke kantorenlocaties kantoorruimte wordt onttrokken (sloop en transformatie) en op welke locaties planaanbod wordt geschrapt. Hierbij willen we graag een overzicht met gerealiseerde en verwachte toekomstige onttrekkingen.

Daarnaast ontvangen we graag een overzicht op welke kantorenlocaties transformatie van incurante leegstaande kantoren naar een andere functie (bijvoorbeeld wonen) mogelijk kan worden gemaakt. Het aanvaarden van de visie door GS betekent overigens niet dat er daarmee ook een akkoord is voor de toekomstige transformaties. Een integrale beoordeling dient alsnog te worden gemaakt, conform provinciale richtlijnen, bij beoordeling van het omgevingsplan. In de aanvaardingsbrief zullen we expliciet aangeven welke planvoorraad, sloop en transformaties we accepteren;

2. In de uitwerking van de visie op de bestaande voorraad voor toekomstige kwaliteit en kwantiteit en benodigde planvoorraad verwachten we dat u, met inachtneming van het kwantitatieve kader zoals opgenomen in de Behoefteraming Kantoren Zuid-Holland 2023 (zie Bijlage 1) ingaat op de volgende zaken:
 - Zorgen voor het realiseren van voldoende kwaliteit en kwantiteit op voornamelijk grootstedelijke toplocaties uit de hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland;
 - Waar in de regio nog planvoorraad behouden moet blijven, gekoppeld aan behoefteraming, toekomststrategieën en locatietypen uit de behoefteraming;
 - Inbouwen flexibiliteit en adaptiviteit om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen, binnen de grenzen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (bijv. door monitoring en/of onderprogrammering).

Het kwantitatieve kader houdt o.a. in:

- In de bijgevoegde Bijlage 1 van de behoefteraming vindt u de gewenste voorraad t/m 2035 per gemeente. Voor uitleg ten aanzien van een negatieve of positieve uitbreidingsvraag, verwijzen wij u naar Bijlage VII van de behoefteraming. Wij gaan uit van het **minimumscenario per gemeente**². Wij willen graag in uw plannen terugzien dat de invulling van het aantal kantoren en de benodigde planvoorraad aansluit bij de strategieën die u terugvindt in Bijlage 2. Deze strategieën zijn ook gebonden aan de bandbreedte per gemeente (Bijlage 1). Voor de regio Midden-Holland betekent dit voor 2035 geaggregeerd een uitbreidingsbehoefte van 15.800 m² (= minimumscenario) met een vervangingsbehoefte van 49.300 m² om tot een gewenste kantorenvorraad te komen. Bij de vervangingsbehoefte graag aandacht voor efficiënt ruimtegebruik. We ontvangen graag een planlijst met peiljaar 2035, waarin minimaal onderscheid wordt gemaakt in: harde planvoorraad³, zachte planvoorraad⁴ en onttrekking voorraad⁵. Plannen die reeds zijn gerealiseerd hoeven hier dus niet in opgenomen te worden: deze zijn al zichtbaar in de voorraad zoals weergegeven in de behoefteraming.
- Dat de kantorenlocaties met een (inter)nationale reikwijdte, zie Bijlage 2, de hoogste

² Er is gekozen voor het minimumscenario, omdat dit scenario het meest realistisch wordt geacht in de behoefteraming. De bandbreedte volgt namelijk uit de relatie tussen opname en de voorraad in gebruik. Daarbij is zowel uitgegaan van een scenario waarin een groeiende kantorenopname 1-op-1 resulteert in een groeiende voorraad in gebruik, als van een scenario waarin – een deel van de – gebruikers na verplaatsing, minde ruimte in gebruik neemt dan voor de transactie het geval was.

³ Plannen waarvoor een bouwvergunning is afgeleverd, maar die nog niet in aanbouw zijn genomen (definitie: Neprom).

⁴ Plannen waarvoor nog geen bouwvergunning is afgeleverd. Deze plannen verkeren in de ideefase of in de planfase (definitie: Neprom).

⁵ Voorgenomen onttrekking van kantorenvorraad, ofwel door sloop ofwel door transformatie.

groeipotentie hebben, en dat de kantorenlocaties met een provinciale reikwijdte een beperkte groei of afname van het planaanbod hebben;

- Dat er voor de kantorenlocaties met regionale reikwijdte, zie Bijlage 2, geen extra planvoorraad mag worden toegevoegd. Hier ligt een opgave om fors te verdunnen, zowel planaanbod als bestaand aanbod. Hiervoor willen we graag terugzien welke stappen (hoe en hoeveel m2) per kantorenlocatie er worden genomen om dit te realiseren;
- Kleine kantoren (kleiner dan 1.000 m2) zijn mogelijk indien dit conform artikel 7.51 is van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV). Dit betreft dus kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto-vloeroppervlakte van 1.000m2 per vestiging voor zover geen cluster van meer dan vijf kantoren ontstaat. We willen in deze kantorenvisie in kaart gebracht hebben welke omgevingsplannen al kleine kantoren mogelijk maken.

3. Speciale kantorenlocaties vanuit ruimtelijk beleid

Hierbij maken we onderscheid tussen bedrijfsgebonden kantoren, functiegebonden kantoren⁶, speciale clusters en science locaties⁷.

In de kantorenvisie verwachten we een visie waarin wordt toegelicht hoe wordt omgegaan met deze speciale kantoren. Daarbij vragen wij in het bijzonder aandacht voor solitaire kantoren op bedrijventerreinen en in hoeverre dit past binnen uw kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten. Een algemeen kantoor op een bedrijventerrein is niet altijd geschikt. Aan de andere kant willen we graag de ongewenste leegstand van bedrijfsgebonden kantoren verminderen. Als er bedrijfsgebonden kantoren te transformeren zijn naar algemene kantoren moet dit passen op het bedrijventerrein, onder andere qua vervoersbewegingen en de milieucategorie op het bedrijventerrein. Daarnaast mag het niet ten koste gaan van de behoefte aan reguliere kantorenlocaties.

4. Visie duurzaamheid

De provincie Zuid-Holland heeft ambities op het gebied van duurzaamheid, onder andere op het gebied van energie, klimaatadaptatie en circulair. Per 1 januari 2023 is de wettelijke toepassing inzake Energielabel C van kracht voor de meeste kantoren. We zien graag uw visie en welke actie, waaronder handhavingsstrategie, u als regio onderneemt om te voldoen aan deze verplichting. Daarnaast zien we graag uw visie ten aanzien van Energielabel A, klimaatadaptatief bouwen en/of minimaliseren woon-werkverkeer.

Graag zien wij een visie op het verduurzamen van het kantorenaanbod in uw regio en hoe u dit, met inachtneming van de bevoegdheden en rollen van de verschillende betrokken partijen, wilt realiseren. Wij nodigen u uit om in de visie (niet op pandniveau) alvast een doorkijk te maken hoe ervoor gezorgd kan worden dat kantoren in 2050 klimaatneutraal zijn.

5. Monitoring

Monitoring is essentieel om goed te kunnen blijven sturen op de programmering.

⁶ Functie gebonden kantoren zijn nauw verbonden met een veiling, een haven of een luchthaven.

⁷ De volgende locaties in Zuid-Holland zijn aangeduid als speciale clusters en science locaties: Bio Science Park (Leiden), TU Delft Campus Zuid (Delft), Estec en Space Business Park (Noordwijk), Erasmus Hoboken en Woudenstein (Rotterdam), Internationale Zone en (Oude) Waalsdorperweg (Den Haag) en World Horti Center (Westland).

Wij zien graag een manier waarop de zachte en harde planvoorraad inclusief sloop en transformatie wordt gemonitord. De provincie wil daarbij betrokken en geïnformeerd worden. Op welke wijze kan de regio toewerken naar een gezamenlijke monitoring op provinciaal schaalniveau? Wij zijn benieuwd welke procesafspraken wij met u kunnen maken over bijvoorbeeld de jaarlijkse trendrapportage kantoren inclusief dashboard van de provincie Zuid-Holland.

Aandachtspunten

We vragen u bij het opstellen van de regionale kantorenvisie ook aandacht te hebben voor de relatie met andere opgaven zoals wonen en mobiliteit. Daarnaast is het Ruimtelijk Voorstel vastgesteld door Provinciale Staten in maart 2024. Het is belangrijk dat de visie en programmering in lijn is met het Ruimtelijk Voorstel.

Procedures regionale kantorenvisie

Als in de kantorenvisie bovenstaande onderdelen voldoende zijn onderbouwd en in lijn zijn met de gegeven kaders in de behoefte-raming (Bijlage 1) en hoofdstructuur kantoren (Bijlage 2), dan kunnen wij de actualisering van de kantorenvisie aanvaarden. Hiermee is, naar ons oordeel, de behoefte aangetoond en regionaal afgestemd voor de Omgevingsplannen die onderdeel zijn van de aanvaarde regionale kantorenvisie. Dit betekent dat deze plannen voldoen aan trede 1 en 2 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Vervolgprocedure

Wij verzoeken u uw ambtelijke versie van de actualisering van de regionale kantorenvisie uiterlijk 31 december 2024 bij ons aan te leveren. Uw bestuurlijke versie ontvangen we uiterlijk 28 februari 2025. De aanvaarding van de geactualiseerde regionale kantorenvisie door GS zal voor 1 juli 2025 plaatsvinden. Wij aanvaarden deze visie voor een periode van vijf jaar (tot uiterlijk 1 juli 2030). Het is mogelijk om tussentijds het regionaal programma jaarlijks aan te passen.

Wij willen graag betrokken zijn bij het actualiseren van de regionale kantorenvisie, zodat we tijdig samen met u de goede richting van de nieuwe visie kunnen bespreken. Wij zullen contact met u opnemen om te kijken welke ondersteuning en welke ambtelijke en bestuurlijke overleggen hiervoor geschikt zijn. Daarnaast verzoeken wij u voor de indiening van de regionale visie met ons de conceptversies te bespreken, zodat we het proces van de aanvaarding van de regionale kantorenvisie zo soepel mogelijk kunnen laten verlopen. Ambtelijk kunt u tussenversies afstemmen met de regio-account Ruimte voor Ondernemen voor uw regio en de beleidsmedewerker kantoren.

Terugvaloptie provincie

Indien er per 1 juli 2025 nog geen door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale kantorenvisie is, zullen wij per ruimtelijk plan beoordelen of het plan voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en aan ons provinciaal ruimtelijk beleid.

Wij wensen u veel succes met het actualiseren van de regionale kantorenvisie.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, plv. voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA drs. J.N. Baljeu

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2018-0001432) te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Bijlagen

1. Gedetailleerde ruimtebehoefte Midden-Holland (Bron: Bijlage X Behoefteraming kantoren, 2023)
2. Hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland
3. Behoefteraming kantoren 2023 provincie Zuid-Holland
4. Trendrapportage kantoren 2024 provincie Zuid-Holland

Bijlage 1: Gedetailleerde ruimtebehoefte Midden-Holland (Bron: Bijlage X Behoefteraming Kantoren, 2023)

BIJLAGE

Bijlage X | Gedetailleerde ruimtebehoefte Midden-Holland

¹ Betreft de (geprognoseerde) kantorenopname voor het aangegeven jaar, in m² v.v.o.

² Bron: Locatus (2022).

³ Leegstaande meters gedeeld door de voorraad. Bron: Cushman & Wakefield (2022).

⁴ Gemiddelde locatiekwaliteit van de voorraad (2022).

⁵ Betreft de *cumulative* ruimtebehoefte voor het aangegeven jaar en alle voorgaande jaren beginnend bij 2023, in m² v.v.o. O.a. science locaties zijn hiervan uitgesloten.

• De uitbreidingsvraag is gebaseerd op de benoemde model-leegstand. Een negatieve uitbreiding duidt op onttrekking van voorraad. De bandbreedte volgt uit de relatie tussen opname en de voorraad in gebruik. Daarbij is zowel uitgegaan van een scenario waarin een groeiende kantorenopname 1-op-1 resulteert in een groeiende voorraad in gebruik, als van een scenario waarin – een deel van de – gebruikers na verplaatsing, minder ruimte in gebruik neemt dan voor de transactie het geval was. Daarmee wordt de onderkant van de bandbreedte het meest realistisch geacht.

• De vervangingsvraag is gebaseerd op een gemiddelde locatiekwaliteit 53 van de kantorenopname voor de regio Midden-Holland.

GEMEENTE	JAAR	OPNAME ¹	VOORRAAD ²	LEEGSTAND ³	LQR VOORRAAD ⁴	GEWENSTE VOORRAAD		UITBREIDING ⁵		VERVANGING ⁵
						Min	Max	Min	Max	
Midden Holland	2022	5.500	439.900	6,2%	55					
	2030	9.800				451.100	453.600	11.200	13.700	30.600
	2035	10.200				455.700	459.700	15.800	19.800	49.300
	2040	10.800				457.700	462.400	17.800	22.500	68.500
Bodegraven-Reeuwijk	2022	-	63.900	11%	55					
	2030	1.600				63.100	63.700	-800	-200	6.600
	2035	1.700				63.900	64.700	-	800	10.800
	2040	1.800				64.200	65.200	300	1.300	15.100
Gouda	2022	4.800	291.000	5,1%	61					
	2030	5.900				300.700	301.900	9.700	10.900	15.800
	2035	6.100				303.400	305.600	12.400	14.600	25.500
	2040	6.500				304.600	307.200	13.600	16.200	35.500
Krimpenerwaard	2022	700	21.500	-	27					
	2030	600				23.600	23.800	2.100	2.300	2.800
	2035	600				23.900	24.100	2.400	2.600	4.700
	2040	600				24.000	24.300	2.500	2.800	6.500
Waddinxveen	2022	-	43.100	5,5%	47					
	2030	800				43.900	44.000	800	900	4.000
	2035	900				44.300	44.500	1.200	1.400	6.100
	2040	900				44.500	44.700	1.400	1.600	8.400
Zuidplas	2022	-	20.500	16%	49					
	2030	900				19.900	20.300	-600	-200	1.400
	2035	900				20.300	20.900	-200	400	2.200
	2040	1.000				20.500	21.100	-	600	3.000

Bijlage 2: Hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland

Locaties	Reikwijdte	Strategie (binnen kader meest recente behoeferaming kantoren)
<p>Grootstedelijke toplocaties / centrumlocaties</p> <p>Den Haag CID (Nieuw Centraal, Nieuw Centrum, Beatrixkwartier, Utrechtsebaan, Nieuw-Laakhaven HS en binnenstad)</p> <p>Rotterdam CBD (Central District, incl. Centrum – Blaak).</p>	<p><u>(Inter)nationaal:</u> Grootstedelijke toplocaties (eersteklas, moderne kantoorlocaties in het topsegment) aangevuld met direct omliggende centrumlocaties in Rotterdam en Den Haag. Hier zijn meerdere (inter)nationale hoofdkantoren te vinden</p> <p>CID Den Haag en CBD Rotterdam zijn zeer dominant binnen de provinciale kantorenmarkt qua omvang en opnamevolume. Op deze locaties bevinden zich bovendien meerdere (inter)nationale hoofdkantoren.</p>	<p>Groei</p>
<p>OV-knooppuntlocaties en centrum/ (intercity)stationslocaties</p> <p><u>(Beperkte) Groei op:</u> Leiden Centraal (en (deel) binnenstad), Rotterdam Alexander, Kop van Zuid (Rotterdam). Spoorzone Delft (en (deel) binnenstad). Spoorzone Gouda (en (deel) binnenstad)</p> <p><u>Behoud of afname op:</u> Dordrecht stationsomgeving (en (deel) binnenstad), Alphen aan den Rijn stationsomgeving, Schiedam stationsomgeving</p>	<p><u>Provinciaal:</u> Het gaat hier om OV-knooppuntlocaties die zowel per intercity én per auto uitstekend bereikbaar zijn (<5 min snelweg) en multifunctionaliteit (mix van functies, incl. voorzieningen). Daarnaast betreft het centrum/(intercity)stationslocaties in de grotere kantoorgemeenten in Zuid-Holland.</p> <p>Feitelijk gaat het daarmee om locaties, die na de grootstedelijke toplocaties in Den Haag en Rotterdam, de meeste toekomstpotentie hebben. De kwaliteit en het onderscheidend vermogen van deze locaties is dan ook bovengemiddeld.</p>	<p>Afname en/of behoud, én beperkte groei op enkele locaties</p>
<p>Snelweglocaties, ov-knooppuntlocaties en overige, zoals Brainpark (Rotterdam), Fascinatio (Capelle aan den IJssel), Vijfsluizen (Vlaardingen), Amstelwijck (Dordrecht), Plaspoelpolder (Rijswijk), Rokkeveen Campus / Afrikaweg-Boerhaavelaan (Zoetermeer), Meerburgpolder (Zoeterwoude), Stationsomgeving Zwijndrecht, Bleizo (Lansingerland), Vierzicht (Leiderdorp), Stationsgebied Gorinchem, Stationspark (Sliedrecht) et cetera.</p>	<p><u>Regionaal:</u> Het gaat om snelweglocaties, ov-knooppuntlocaties (zonder intercity bereikbaarheid) en overige locaties met een gemeentegrens overschrijdend profiel. Gemiddeld genomen zijn op deze locaties vooral bedrijven met een regionale reikwijdte gevestigd. Daarbij gaat het om een mix van kleinschalige en (middel)grote eindgebruikers (vaak in een multi-tenant omgeving).</p> <p>Deze locaties kenmerken zich momenteel veelal door bovengemiddelde leegstand, beperkte multifunctionaliteit en/of zijn terug te vinden in gemeenten met een beperkte kantorenvoorraad. Het onderscheidend vermogen van deze locaties is vaak beperkt.</p>	<p>Fors verdunnen (afname planaanbod én bestaand aanbod)</p>
<p>Kleinschalige kantoorruimte (in omgevingsplannen) in kleinere kantoorgemeenten en/of op bedrijventerreinen.</p>	<p><u>Lokaal:</u> In deze categorie vinden we vooral kantoorgebruikers met een gemiddeld lokale reikwijdte. Het gaat vaak om kleinere (of middelgrote) eindgebruikers op bedrijventerreinen of in de kleinere kantoorgemeenten.</p>	<p>Verdunnen met ruimte voor lokaal maatwerk</p>