



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact:

H.M.K. Hoomans
070 441 6549
hmk.hoomans@pzh.nl

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

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

PZH-2018-647767196

Bijlagen

1

REO Stuurgroep Zuid-Holland Zuid
Postubs 619
3300 AP Dordrecht

Onderwerp

Uitvraag actualisering regionale kantorenvisie

Geachte heer, mevrouw,

Achtergrond

De provincie Zuid-Holland wil een toonaangevende provincie zijn met een goed woon-, werk-, en leefklimaat. Een goede 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 is.

Om de regionale kantorenvisie te kunnen actualiseren heeft de provincie Zuid-Holland een onderzoek *behoefteraming kantoormilieu provincie Zuid-Holland 2018* laten uitvoeren. Hiervoor heeft de regio via een klankbordgroep en ambtelijke en bestuurlijk overleggen input geleverd. Mede op basis van dit onderzoek hebben wij een Discussienota Kantoren Zuid-Holland 2018 opgesteld.

In de discussienota staan voorstellen voor wijzigingen van ons huidige kantorenbeleid. Deze wijzigingen hebben we doorvertaald in deze uitvraag voor de actualisering regionale kantorenvisie. Voor meer informatie over onze voorgestelde beleidswijzigingen verwijzen wij graag naar de Discussienota Kantoren Zuid-Holland 2018. Wij zullen dit nog formeel bekrachtigen via de aanpassing van het ruimtelijk provinciaal beleid.

De twee belangrijkste wijzigingen zijn het gaan van 13 gelijkwaardige kantorenlocaties naar een hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland. In deze hoofdstructuur hebben alle kantorenlocaties voor algemene kantoren een plek op basis van hun locatietypologie, reikwijdte, benodigde kantorencapaciteit en toekomststrategie. Verder heeft de huidige regionale kantorenvisie een doorlooptijd van 3 jaar. De geactualiseerde regionale kantorenvisie krijgt een doorlooptijd van 5 jaar. Wel willen wij in de tussentijd, gezamenlijk met de Zuid-Holland Zuid, de kantorenmarkt monitoren zodat we tijdig op ontwikkelingen kunnen inspelen. Hierbij streven wij naar het jaarlijkse updaten van de planlijst.

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 visie. Wij ontvangen graag uw geactualiseerde regionale kantorenvisie voor 1 maart 2019.

Onderdelen Actualisering Regionale Kantorenvisie

De volgende 4 onderdelen willen wij graag terugzien in de geactualiseerde regionale kantorenvisie van Zuid-Holland Zuid. Uitgangspositie hierbij is de periode van 1-1-2018 t/m 1-1-2024 met een doorkijk tot 2030 (zie behoefteaming).

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 Behoeftaming kantoren Zuid-Holland (Stec, 2018);
3. Speciale kantorenlocaties vanuit ruimtelijk beleid;
4. Visie op duurzaamheid.

In onderstaande tabel valt te zien dat Dordrecht met 60% een groot marktaandeel heeft in de regio. Deze verhouding willen we ook graag terugzien in de geactualiseerde regionale kantorenvisie van de regio Zuid-Holland Zuid.

vraag naar kantoorruimte in Zuid-Holland Zuid per gemeente t/m 2030 (x 1.000 m² vvo)

Gemeente / regio	Marktaandeel	Maximale vraag	Minimale vraag
Zuid-Holland Zuid	100%	204	23
Dordrecht	60%	121	14
Sliedrecht	15%	31	3
Oud-Beijerland	6%	12	1
Hardinxveld-Giessendam	6%	12	1
Gorinchem	5%	10	1
Zwijndrecht	4%	8	1
Hendrik-Ido-Ambacht	2%	3	0
Goeree-Overflakkee	1%	2	0
Leerdam	1%	2	0
Papendrecht	1%	2	0
Alblasserdam	0%	1	0

Bron: Stec Groep, 2018

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

1. In de visie op de bestaande kantorenvorraad verwachten wij dat u ingaat op de volgende zaken:
 - de huidige kantorenvisie Zuid-Holland Zuid. Wat is er gerealiseerd en wat is veranderd in de tussentijd;
 - Hoe ziet het huidige aanbod er uit, maak hier (op regionaal niveau) gebruik van het kansenkwadrant, zie Bijlage 1;
 - Op welke kantorenlocaties kan worden ingezet op vernieuwing en hergebruik. Uitgangspunt is dat het beschikbare aanbod eerst gebruikt moet worden, ook via vernieuwing en hergebruik, voordat nieuwbouw een optie wordt;
 - Op welke kantorenlocaties kan worden ingezet op vernieuwing en hergebruik. Uitgangspunt is dat het beschikbare aanbod eerst gebruikt moet worden, ook via vernieuwing en hergebruik, voordat nieuwbouw een optie wordt. We willen hierbij graag een visie hoe gemeenten omgaan met leegstand;
 - Op welke kantorenlocaties wordt kantoorruimte onttrokken (sloop en transformatie). Hierbij willen we graag een overzicht met gerealiseerde en toekomstige onttrekkingen. Het aanvaarden van de visie door GS betekent overigens niet dat er daarmee ook een akkoord is voor de toekomstige transformaties.

2. In de gevolgen van de visie op de bestaande voorraad voor toekomstige kwaliteit en kwantiteit en benodigde plancapaciteit gaat u, met inachtneming van het kwantitatieve kader zoals opgenomen in de Behoefteraming kantoren Zuid-Holland (Stec, 2018), in op de volgende zaken:
 - Zorgen voor het realiseren van voldoende kwaliteit en kwantiteit op de OV-knooppuntlocaties en centrum / (intercity) stationslocaties uit de hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland;
 - Waar in de regio nog plancapaciteit behouden, gekoppeld aan behoefteraming, toekomststrategieën en locatietypen uit Behoefteraming van Stec;
 - 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:

- dat de kantorenlocaties met een provinciale reikwijdte een beperkte groei of afname van het planaanbod hebben. In de bijgevoegde bijlage van Stec vindt u de behoefte t/m 2030 per locatie. Wij gaan uit van een middenscenario, dus het gemiddelde van de kolom *Behoefte t/m 2030 (*1.000 m2 vvo)*. Wij willen graag in uw plannen terugzien dat de invulling van het aantal kantoren en de benodigde plancapaciteit aansluit bij de strategieën die u terugvindt in de bijlage van Stec. Bij het toevoegen van nieuwe plancapaciteit zijn we benieuwd welke fysieke ruimte daarvoor beschikbaar is of beschikbaar kan worden gemaakt;
- dat er voor de kantorenlocaties met regionale reikwijdte, zie bijlage 2, geen extra plancapaciteit 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;

- dat er voor kleine kantoren een uitbreidingsruimte van 25.000 m² is voor de gezamenlijke gemeenten in Zuid-Holland Zuid. U kunt ervoor kiezen om bestemmingsplannen voor kleine kantoren tot een maximum van 25.000 m² op te nemen in de regionale kantorenvisie. U kunt hiervoor gebruik maken van de opgevoerde bestemmingsplancapaciteit in de huidige regionale kantorenvisie, voor zover deze nog actueel is. Als u ervoor kiest om bestemmingsplannen met kleine kantoren niet op te nemen in de regionale kantorenvisie zal voor deze bestemmingsplannen per plan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen moeten worden.

3. Speciale kantorenlocaties vanuit ruimtelijk beleid

Hierbij maken we onderscheid tussen bedrijfskantoren, functiegebonden kantoren (in Stec rapport uitzonderingskantoren genoemd, betreft: luchthaven gebonden, haven gebonden en veiling gebonden), speciale clusters, en science locaties. De science locaties zijn geen onderdeel van de behoefteramingen/kwantitatieve kaders in de kantorenvisie. Voor de andere speciale locaties verwijzen we naar de Stec bijlage bij deze brief.

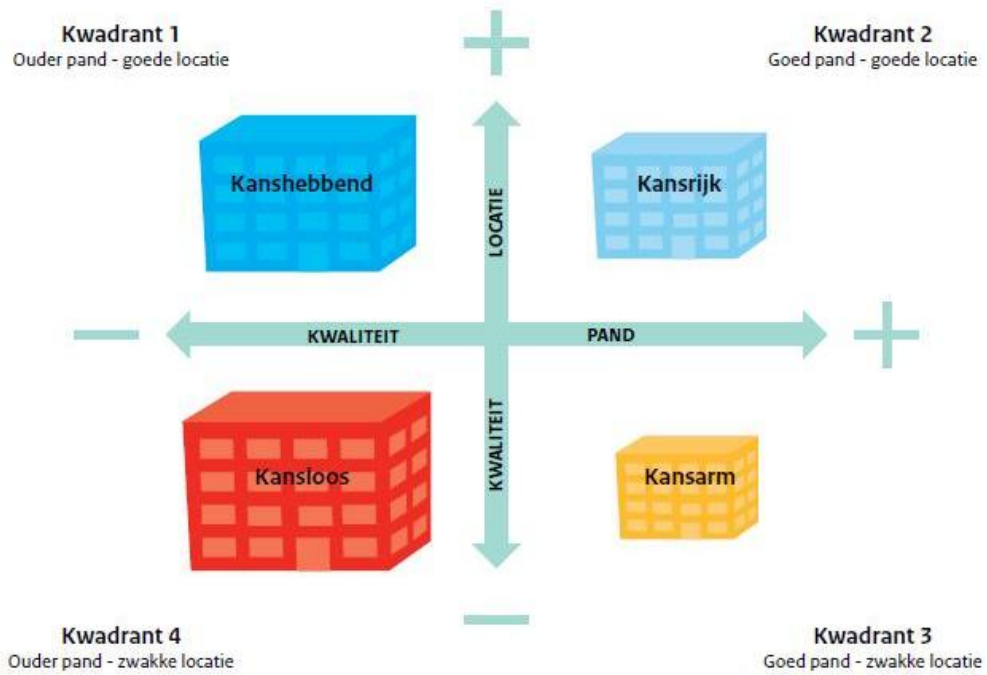
In de kantorenvisie verwachten wij een visie waarin wordt toegelicht hoe wordt omgegaan met deze speciale kantoren. Daarbij vragen wij in het bijzonder aandacht voor kantoren op bedrijventerreinen en in hoeverre dit past binnen uw kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten. Een algemeen kantoor op een bedrijventerrein is niet altijd geschikt. Aan de andere kant willen we graag de ongewenste leegstand van bedrijfskantoren verminderen. Als er bedrijfskantoren te transformeren zijn naar algemene kantoren moet dit passen op het bedrijventerrein, onder andere qua vervoersbewegingen en de milieucategorie op het bedrijventerrein. Daarbij 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 energie en klimaatadaptatie. Verder hebben de regio's bij het bespreken van de Discussienota Kantoren aangegeven dat zij duurzaamheid een belangrijk thema vinden. In de visie op duurzaamheid zien we graag meer opgenomen dan het binnenkort verplicht te stellen Energielabel C voor kantoren (bijv. streven naar Energielabel A/B, zeer terughoudend omgaan met nieuwbouw, klimaatadaptief 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. We nodigen u uit om in de visie (niet op pand niveau) alvast een doorkijk te maken hoe ervoor gezorgd kan worden dat kantoren in 2050 CO₂ neutraal kunnen worden gemaakt. En welke visie de gemeenten in Zuid-Holland Zuid hebben om kantoren van het gas af te halen, en in te toekomst naar full-electric kantoren te gaan.

Bijlage 1: Kansenkwadrant:



Bijlage 2: Hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland

Locaties	Reikwijdte	Saldo min-max scenario (behoefte-planaanbod *1.000 m ² vvo)	Strategie
<p>Grootstedelijke toplocaties / centrumlocaties</p> <p>Den Haag CBD (Nieuw Centraal, Nieuw Centrum, Beatrixkwartier, Utrechtsebaan 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>Beide steden hebben meer dan 3 miljoen m² vvo en een gezamenlijk marktaandeel van bijna 60% binnen totale kantorenmarkt van Zuid-Holland. De CBD's van beide steden hebben een marktaandeel van circa 25% en zijn daarmee ook zeer dominant binnen de provinciale kantorenmarkt. Op deze locaties bevinden zich bovendien meerdere (inter)nationale hoofdkantoren.</p>	<p>Circa +150.000 tot +700.000 m² vvo</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, Schil-West (Dordrecht), Nieuw-Laakhaven HS (Den Haag)</p> <p><u>Afname planaanbod op:</u> Spoorzone Delft Centraal, Schieveste (Schiedam), Spoorzone Gouda (en (deel) binnenstad), Kop van Zuid (Rotterdam).</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>Circa -200.000 tot + 100.000 m² vvo</p>	<p>Afname planaanbod 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), Stationsomgeving Alphen aan den Rijn, 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 kantorenvorraad. Het onderscheidend vermogen van deze locaties is vaak beperkt.</p>	<p>Circa - 500.000 tot -1.100.000 m² vvo</p>	<p>Fors verdunnen (afname planaanbod én bestaand aanbod)</p>



Kleinschalige kantoorruimte (in bestemmingsplannen) in kleinere kantoorgemeenten en/of op bedrijventerreinen.	Lokaal: 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.	Circa - 50.000 tot - 70.000 m ² vvo	Verdunnen met ruimte voor lokaal maatwerk
--	---	--	---