

Programma ruimte

Juiste kantoor op de juiste plek

In de provincie bevindt zich een grote voorraad bestaande kantoren, alleen niet altijd kwalitatief voldoende en niet altijd meer op de juiste plek. De kantorenmarkt wordt steeds tweekoppiger. Aan de ene kant is toevoeging van kwalitatief goed en modern aanbod van kantoorruimte nodig op de toplocaties in Zuid-Holland omdat hier een tekort is. Aan de andere kant is er te veel incourant aanbod en plancapaciteit op minder courante plekken.

Van het beschikbare kantorenaanbod is maar een beperkt aandeel kansrijk in termen van verhuurmogelijkheden. De provincie streeft er vanuit haar taak naar om de leegstand te beperken door plancapaciteit te reduceren. Daarnaast willen we vanuit het principe van de uitgestoken hand een bijdrage leveren aan het verminderen van de leegstand door het herstructureren of transformeren van bestaande leegstaande kantoren.

Daarbij hanteert de provincie de onderstaande hoofdstructuur voor kantoren. Deze hoofdstructuur is gebaseerd op de 'behoefteraming kantoorruimte provincie Zuid-Holland' uit 2018. Het saldo in de hoofdstructuur en de nieuwbouwvraagingen kantoren hebben betrekking op de tijdsperiode 2017-2030.

Locaties	Reikwijdte	Saldo min-max scenario (behoefte-planaanbod *1.000 m ² vvo) ¹	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.</p> <p>Beide steden hebben meer dan 3 miljoen m² vvo en een gezamenlijk marktaandeel van bijna 60% binnen de 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) en 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 functies, inclusief 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), Rivium (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>
<p>Kleinschalige kantoorruimte (in bestemmingsplannen) 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>Circa - 50.000 tot - 70.000 m² vvo</p>	<p>Verdunnen met ruimte voor lokaal maatwerk</p>

¹ Op basis van doorrekening van alle formele kantoorlocaties (circa 110) binnen de provincie Zuid-Holland

Voor bijzondere locaties die geen onderdeel uitmaken van de reguliere kantorenmarkt zoals science locaties (Bio Science Park (Leiden), Technopolis (Delft), Estec en Space Business Park (Noordwijk) en Erasmus Hoboken en Woudenstein (Rotterdam), Internationale Zone en (Oude) Waalsdorperweg (Den Haag) en World Horti Center (Westland), wordt geadviseerd vooral te kijken naar de groeiontwikkeling in combinatie met de specifieke bestemming/doelgroepen voor deze locaties. Ze opereren veelal op (inter)nationale schaal en passen daarmee in de top van de kantorenstructuur.

Bedrijfskantoren (solitaire kantoorpanden op bedrijventerreinen) maken wel onderdeel uit van de behoefteeraming, maar niet van de structuur voor de reguliere kantorenmarkt.

De bovenstaande tabel betekent niet dat harde plancapaciteit op de snelweglocaties, ov-knooppuntlocaties en overige en de kleinschalige kantoorruimte niet meer gerealiseerd kan worden. Bestemmingsplannen kunnen worden uitgevoerd. Aanpassing daarvan is pas aan de orde indien de locaties niet zijn opgenomen in een actuele regionale visie die is aanvaard door Gedeputeerde Staten.

Nieuwbouwvraagingen kantoren

totale vraag naar kantoorruimte per (sub)regio tot en met 2030 (*1.000 m² vvo)

	Maximaal			Minimaal		
	<i>Uitbreiding</i>	<i>Vervanging</i>	<i>Totaal</i>	<i>Uitbreiding</i>	<i>Vervanging</i>	<i>Totaal</i>
Holland Rijnland	38	229	267	-93	143	51
Midden-Holland	0	152	152	-64	110	46
MRDH			3.395			1.510
Regio Haaglanden	57	3.338	1.941	-969	2.480	863
Regio Rotterdam			1.454			647
Zuid-Holland Zuid	1	203	204	-105	128	23
Provincie Zuid-Holland	95	3.923	4.018	-1.231	2.861	1.630

Bron: Stec Groep, 2017

De cijfers in de bovenstaande tabel zijn de cijfers per regio voor uitbreidingsvraag en vervangingsvraag met een minimaal en maximaal scenario. In de nieuwe methodiek wordt gekozen voor een hoofdstructuur, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende locaties en daarbijhorende strategieën.

Regionale kantorenvisies

Met regionale visies voor kantoren stemmen gemeenten in regionaal verband het planaanbod af op de vraag. De schaal van deze regionale visies is afgestemd op de markt voor de desbetreffende functie. De provincie is betrokken bij de totstandkoming van deze visies en committeert zich aan de afspraken in de door haar aanvaarde regionale visies. Het is gewenst de regionale visies actueel te houden.

De regio's, gemeenten, experts en andere partners zijn in het voortraject nauw betrokken geweest bij het opstellen van nieuwe behoefteeramingen kantoren, die door Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld.

Vervolgens heeft Gedeputeerde Staten de uitvraag aan de regio's voor 'actualisatie regionale kantorenvisies' vastgesteld. In deze uitvraag staan behoefteeramingcijfers per gemeente en de regio. De provincie acht het wenselijk dat regionale visies voor kantoren afgestemd worden op deze behoefteeramingen. Aanvullend kan het Programma ruimte ook kwalitatieve- en locatiecriteriën formuleren als uitgangspunten voor de regionale visies.

In de uitvraag aan de regio's heeft de provincie Zuid-Holland de regio's gevraagd om in te gaan op:

1. Visie op kwaliteit en kwantiteit van de bestaande kantorenvoorraad, inclusief aanpak leegstand
2. Gevolgen van de visie op de bestaande kantorenvoorraad voor toekomstige kwaliteit en kwantiteit en benodigde plancapaciteit, met inachtneming van het kwantitatieve kader zoals opgenomen in de Behoefteeraming kantoren Zuid-Holland (Stec, 2018)
3. Speciale kantorenlocaties vanuit ruimtelijk beleid

4. Visie op duurzaamheid (bijvoorbeeld energieverbruik van kantoren).

De provincie heeft een verwijzing naar de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in de Verordening ruimte. De onderbouwing conform de Ladder voor duurzame verstedelijking vormt een belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van regionale visies. Als het plan qua regionale behoefteering past in een actuele regionale visie die de instemming heeft van Gedeputeerde Staten, kan daarnaar worden verwezen bij de beschrijving van de behoefte als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau volgens de provincie geheel of gedeeltelijk is doorlopen. Naast het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking wil de provincie de ruimte beter benutten door in te zetten op transformeren, herstructureren en verdichten bij voorkeur binnen de invloedsgebieden van de stations en haltes van Stedenbaan.

De provincie hanteert een vijfjaarstermijn voor de actualisatie van de regionale kantorenvisies. Op de huidige kantorenvisies is door Gedeputeerde Staten gereageerd met aanvaardingsbrieven waarvan de geldigheid is verlengd tot 1 juli 2019. De uitvraag voor het actualiseren van de kantorenvisies is door Gedeputeerde Staten in juli 2018 aan de regio's verstuurd. Regio's dienen deze actualisatie voor 1 maart 2019 in te dienen.

Heroverwegen van onbenutte plancapaciteit

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verwerken van de regionale visie wonen, kantoren, en –indien van toepassing – detailhandel en bedrijventerreinen. De provincie gaat er vooralsnog vanuit dat de samenwerkende gemeenten zelf hun verantwoordelijkheid nemen en zo nodig bestaande plancapaciteit voor stedelijke ontwikkelingen die niet (langer) in overeenstemming is met een regionale visie, zullen weg- of herbestemmen. In het overleg met gemeenten of bij de beoordeling van bestemmingsplannen, zal de provincie hier aandacht voor vragen. Mocht het provinciaal belang dat noodzakelijk maken, dan kan de provincie alsnog overwegen om generieke of specifieke maatregelen te treffen, gericht op het schrappen van onbenutte plancapaciteit. De provincie kan in dat geval regels in de verordening opnemen, een (proactieve) aanwijzing geven of een inpassingsplan maken.