

Aan
de gemeenteraad

Datum 18 februari 2025
Zaaknummer 2025-0010076
Betreft Kantorenvisie ZHZ

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma: Lerend en Ondernemend Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven / Gebiedsontwikkeling / Programma's - Ondernemende Stad
Auteur: Hilbert de Jong
E-mail: hj.de.jong@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Hilbert de Jong
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De raad stelt ruimtelijke kaders in de omgevingsvisie. Het college heeft de bevoegdheid om binnen die kaders regionale afspraken te maken voor de programmering van kantoren. De provincie Zuid-Holland wil dat wij dit doen in het verband van het Netwerk Economie Zuid-Holland Zuid (Drechtsteden, Gorinchem, Molenlanden, Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee). De kantorenvisie wordt vastgesteld door de colleges van deze gemeenten en vervolgens door het Netwerk Economie ZHZ aangeboden aan de provincie. De provincie zal de kantorenvisie vervolgens (al dan niet onder voorwaarden) aanvaarden.

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

De provincie heeft het Netwerk Economie Zuid-Holland Zuid verzocht om in 2025 de regionale kantorenvisie te actualiseren. Dit is een vijfjaarlijkse opdracht, waarbij het de bedoeling is dat op regionale schaal de programmering van kantoren wordt uitgewerkt naar aantallen en locaties. Als de provincie de visie vervolgens heeft aanvaard, wordt de visie gebruikt als toetsingskader bij ruimtelijk-economische ontwikkelingen in de kantorenmarkt. De visie richt zich op kantorenlocaties en solitaire kantoren met een oppervlak van meer dan vijfhonderd vierkante meter. Overige kantoren, waaronder bedrijfsgebonden kantoren, vallen buiten de reikwijdte van het document.

Wat is de te delen informatie?

De kantorenvisie is gebaseerd op een cijfermatige behoefteaming die verplichtend wordt aangereikt door de provincie Zuid-Holland. Uit de cijfers blijkt dat er een tekort is ontstaan aan geschikte kantoorruimte op de goed bereikbare locaties. Er is, na jaren van overaanbod, weer behoefte aan uitbreiding en vervanging. Dit komt zowel door economische ontwikkelingen als door de veranderde (duurzaamheids)eisen voor kantoorpanden. Anderzijds zijn er nog locaties in de regio waar ongeschikte kantoorruimte uit de markt moet worden genomen, door andere invulling of transformatie. Voor de regio Zuid-Holland Zuid concentreert de vraag naar toevoeging van nieuwe kantoorruimte zich in Dordrecht nabij het station. "Dordrecht is zeer belangrijk voor de regionale kantorenmarkt. Met gebieds- en gebouwimpulsen kan op de centrale (stations)locaties een aantrekkelijk mixed-use woon-werkmilieu worden ontwikkeld", aldus de provinciale behoefteaming.

Voor Dordrecht betekent dit een opgave van uitbreiding van circa 16.300 en vervanging van circa 19.400 vierkante meter kantooroppervlakte voor de periode 2024-2035. Hier staat ook nog een onttrekking (door sloop/transformatie) van 26.600 vierkante meter tegenover (vanwege de herontwikkeling langs de Spuiboulevard), bovenop de 13.500 vierkant meter kantoorruimte die de

afgelopen jaren al uit Dordrecht verdween. Eigenlijk is er in de Dordtse stationsomgeving dus teveel kantoorruimte getransformeerd, wat nu resulteert in schaarste. Om voor Dordrecht een gezonde kantorenmarkt te behouden is toevoeging van kantoorruimte nabij het station, bijvoorbeeld in fase 1 Maasterras, dus essentieel. Daarnaast is er op Businesspark Amstelwijck nog ruimte voor kantoren beschikbaar, maar dit is een "snelweg-locatie", terwijl de kantorenmarkt zich tegenwoordig meer concentreert bij OV-knooppunten - in Dordrecht het station en het centrum.

Vanuit de kantorenvisie volgt een aantal opgaven voor Dordrecht: toevoeging en handhaving van kantoorruimte nabij het station, realisatie van de geplande kantoorruimte in Maasterras fase 1 (met liefst nog een hoger aantal dan de tot nu toe geprogrammeerde 10.000 vierkante meter), doorzetten van de campusontwikkeling op het Leerpark, gemengde ontwikkeling van Businesspark Amstelwijck mits (!) voldoende kantoorruimtes worden gerealiseerd in het centrumstationsgebied.

Elk van deze opgaven is in lijn met onze reeds bestaande lokale inzet en de gebiedsomschrijvingen in de omgevingsvisie. Daarmee past deze kantorenvisie ook binnen de kaders van de raad. Er is reeds (beperkt) kantoorruimte gereserveerd in het ontwerpbestemmingsplan Maasterras fase 1 (en waar mogelijk vullen we die aan met extra kwalitatieve kantoorruimtes) en Businesspark Amstelwijck wordt reeds deels gemengd ontwikkeld - onder voorbehoud dus dat er per saldo voor Dordrecht als geheel voldoende kantoorruimtes zijn.

De realisatie van deze kantorenvisie is relevant om ons lokale en regionale economisch belang te verwezenlijken. Hoewel de regio Zuid-Holland Zuid meestal geen grote algemene kantoorgebruikers zal huisvesten - vanwege de nabijheid van Rotterdam - zijn er wel veel specialistische kantoorgebruikers, met name het cluster zakelijke dienstverlening rondom onze kernsectoren maakindustrie en de maritieme sector. Denk hierbij aan ingenieursbureaus en gespecialiseerde advies- en ICT-bedrijven. Waar in met name het Dordtse stationsgebied in de afgelopen periode veel kantoorruimtes zijn onttrokken voor transformatie naar woningen, noopt deze visie nu tot het behouden en toevoegen van hoogwaardige kantoorruimte nabij het station. Zo kunnen we kantoorhoudende bedrijven (blijven) huisvesten die belangrijk zijn voor onze kernsectoren én werkgelegenheid bieden aan hbo- en wo-opgeleide Dordtenaren. Op dat punt heeft Dordrecht bovendien nog een inhaalslag te maken, zoals recent bleek uit de Atlas voor gemeenten, waarin Dordrecht de 35e positie inneemt op het aandeel hoogopgeleiden in de beroepsbevolking.

Ten slotte is er in de visie ook aandacht voor de verduurzaming van kantoorpanden. Voor een groot deel is daar al verplichtend beleid vanuit het Rijk, waar we als gemeente met de omgevingsdienst op toezien. Zoals eerder op vragen van de raad is gerapporteerd, voldoen vrijwel alle kantoren met een label-C eis aan die verplichting.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

De kantorenvisie is vastgesteld door de elf colleges van de gemeenten in het Netwerk Economie Zuid-Holland Zuid en wordt nu ter aanvaarding aangeboden aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland. Als de provincie de visie heeft aanvaard, wordt de visie gebruikt als toetsingskader bij ruimtelijk-economische ontwikkelingen in de kantorenmarkt. In regionaal verband passen we dan bij nieuwe kantoorontwikkelingen de spelregels toe die in de visie zijn opgenomen. Lokaal heeft Dordrecht de opdracht om de toevoeging van kantoorruimte nabij het station concreet te maken in met name het bestemmingsplan Maasterras fase 1.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Dit voorstel heeft geen financiële component.

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

P.A.C.M. van der Velden
burgemeester