

## Kantoren Huis van Stad en Regio

De gemeente Dordrecht is bezig met de voorbereiding van de bouw van het Huis van Stad en Regio aan de Spuiboulevard op de locatie van het voormalig belastingkantoor en het naastgelegen kantoorpand. Het huidige stadskantoor (daterend uit de jaren '70) van de gemeente is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de duurzaamheids- en gebruikseisen van deze tijd en zal op termijn gesloopt worden ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied naar woningbouw.

Het nieuwe Huis van Stad en Regio zal naast de huisvesting van de gemeentelijke en regionale diensten ook een plek moeten gaan bieden aan aanvullende diensten en partners als de bibliotheek, Dordrecht Marketing/ VVV, etc. Het gaat om een bundeling en mix aan functies met een publiek aantrekkende werken. Een gebouw dat in gebruik ook flexibel en toekomstig bestendig moet zijn.

Het gaat om een totale omvang van 21.000 bvo en ca 200 parkeerplaatsen. Het programma van 21.000 m2 is globaal onder te verdelen in ca 9.000 m2 publieksdiensten (bijeenkomstfuncties bibliotheek, sociale dienst, gemeentewinkel, VVV, etc) en ca 12.000 maatschappelijke kantoren waar uiteindelijk ook ca 1.300 medewerkers moeten komen te werken.

Daarnaast wenst de gemeente als aanvullend programma ca 4.000 m2 extra kantoor te realiseren als marktconform kantoorgebouw. De gemeente houdt rekening met de mogelijkheid dat zij zelf de huurder van (een gedeelte van) deze kantoren gaan zijn en een gedeelte zal verhuren en/of verkopen aan derden. Over deze toevoeging van het kantoorvolume dat niet wordt beschouwd als 'maatschappelijke kantoren' maar als regulier kantoor gaat deze notitie.

### Aanjager voor stedelijke ontwikkeling

De bouw van het nieuwe Huis van Stad en Regio wordt gezien als een belangrijke aanjager voor de gebiedsontwikkeling en verlevendiging in het gebied tussen Centraal Station en de binnenstad, met stedelijke dynamiek en verlevendiging.

beschikbaar kantoorvolume		51.932
nog op de nominatie voor transformatie		8.139
resteert op termijn		43.792
waarvan nu al kantoor met publieksfunctie		2.665
resteert op termijn voor reguliere kantoorvloeren		41.128
hiervan ligt 20.000 m2 betrekkelijk ver van het station		
resteert ca 20.000 enigszins gedateerde kantoren in de nabijheid van het station		

Tabel. Overzicht kantoren voorraad Stationsomgeving/ schil Dordrecht

Het gebied liet zich lange tijd kenmerken door een hoog volume aan kantooraanbod langs de centrale assen, met de vestiging van grote kantoorgebruikers, zoals de Belastingdienst, het UWV, het waterschap en de verschillende banken met hun regionale hoofdzetel. De totale voorraad aan kantoren telde tot pakweg 10 jaar geleden nog op tot meer dan 130.000 m2 bvo. Inmiddels is dit volume als gevolg van druk op de woningmarkt teruggebracht tot circa 52.000 m2 vbo, waarvan op dit moment nog een 8.000 m2 op de nominatie staat voor transformatie naar wonen.

Voor een overzicht van de transformatie die al op planniveau heeft plaatsgevonden zie de bijlage.

## **Bestemmingsplan**

In 2011 heeft de gemeente het bestemmingsplan Schil vastgesteld. Vanuit de toentertijd opgestelde visie om met name de kantoor/werkfunctie te concentreren langs de Johan de Wittstraat als "rode loper" tussen Dordrecht CS en de binnenstad en in noordelijke richting langs Spuiboulevard juist in te zetten op transformatie naar woonfunctie. Deze visie werd destijds ook onderschreven vanuit de markt. Het bestemmingsplan gaf/ geeft flexibiliteit om de verdiepingsvloeren te transformeren naar andere functie. Uitkomst is dat een groot gedeelte van de eigenaren/ beleggers en ontwikkelaars ook maximaal gebruik hebben gemaakt van deze mogelijkheid die het bestemmingsplan bood en dus ook meer dan de helft van kantoorareaal inmiddels is onttrokken en getransformeerd naar woonfunctie. Een enkele uitzondering daarbij zijn het voormalig Postkantoor (Post) thans in gebruik bij o.a. de Omgevingsdienst Zuid-Holland, het Waterschap (oa Jeugdzorg is hier gevestigd) en recent het voormalig schoolgebouw (vml. Luzac) dat in gebruik wordt genomen door een zakelijke dienstverlener. Overige gebouwen, zoals het Tomadogebouw direct tegen over het station, hebben op dit moment reeds een woonbestemming gekregen. Inmiddels zien we dat er nog een aantal panden op de nominatie staan om getransformeerd te worden naar woningen en het aandeel van de kantoor zal daarmee verder terug gedrongen worden.

## **Groeiende vraag naar modern kantoor**

Uit een ronde langs de actieve makelaars in het bedrijfstvastgoed zien we dat er recentelijk een flinke vraag is waar te nemen naar courant/ modern kantoorvastgoed. Het gaat om kantoorgebruikers (ict/ software dienstverleners, marketing- en communicatie, adviesbureaus, enzovoort.) met een omvang van indicatief gesteld 250 m<sup>2</sup> tot maximaal 2.000 m<sup>2</sup>. Het gaat om gebruikers die zoeken naar plekken met een goede OV bereidbereikbaarheid en in de nabijheid van stedelijke voorzieningen zoals dus de stationsomgeving van Dordrecht. De geïnteresseerde partijen zoeken daarbij voornamelijk naar moderne kantoorruimte waarbij grotere verdiepingsvloeren in gebruik kunnen worden genomen.

## **Om enige indicatie te geven van signalen uit de markt**

Uit de rapportagecijfers van Dynamis (Sprekende cijfers kantorenmarkten, 2020) komt een beeld naar voren dat tot het aandienen van de Coronacrisis er sprake was veel dynamiek op de kantorenmarkt van Dordrecht. In vergelijking met de banken crisisjaren verhuisden in Dordrecht al vijf jaar op rij veel gebruikers. De ruimtevraag hield ook in 2019 tot begin 2020 aan, op jaarbasis is een toename zichtbaar van het aantal vierkante meters kantoorruimte dat wordt verkocht of verhuurd in het afgelopen jaar. Er was sprake van een structureel hoog vraagniveau met tegelijkertijd een daling van het aanbod per 1 januari 2020 tot een niveau van 31.000 m<sup>2</sup>. Op dat moment het laagste aanbodcijfers sinds 10 jaar die daaraan vooraf ging. De voortdurende aanboddalingen als gevolg van de transformatie en reductie van nieuwe plancapaciteit hebben begin 2020 geleid tot krappere marktomstandigheden in Dordrecht. Er werd op dat moment zelf gesproken over schaarste aan hoogwaardige, kwalitatieve kantoorruimte in Dordrecht.

Het jaar 2020 heeft met het aandienen van corona dit beeld (tijdelijk) doen veranderen. Met 64% minder vierkante meters kantoorruimte die in 2020 zijn aangehuurd of aangekocht vergeleken met het voorgaande jaar, was er sprake van een flinke terug val. Deze historische krimp van het opnamevolume komt volledig voor rekening van de economische en maatschappelijke gevolgen van het coronavirus. De afname van het totale volume wordt versterkt door de vraaguitval in het grotere kantorenssegment. Onder kleine kantoorgebruikers nam de vraag juist toe in 2020 in Dordrecht. Tot 250 m<sup>2</sup> hebben er in het afgelopen jaar 25 transacties plaatsgevonden, vier meer dan in het voorgaande jaar. Kleinere kantoorgebruikers lijken zich in mindere mate belemmert te voelen door de coronacrisis. Een kleiner personeelsbestand maakt het voor deze bedrijven eenvoudiger om de toekomstige wensen en behoeftes rondom thuiswerken in te schatten. De benodigde hoeveelheid kantoorruimte op lange termijn is daardoor veel inzichtelijker binnen het MKB. Bedrijven in dit

segment zijn daardoor meer geneigd om nieuwe huisvesting te betrekken dan grotere kantoorgebruikers.

### **Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland**

De provincie zet al jaren in op een toekomstig bestendig kantoorbeleid voor de regio's, waarbij vraag en aanbod zowel kwalitatief als kwantitatief op elkaar aansluiten. De regionale Drechtsteden hebben dat in haar kantoorbeleid doorvertaald in het uitgangspunt dat nieuwe kantoorontwikkeling (groter 1.000 m<sup>2</sup>) alleen nog maar kan plaatsvinden in goed bereikbare OV gebieden in de Spoorzone Dordrecht en Zwijndrecht. Voor wat betreft de bestaande kantoorlocatie (met de reeds bestemming kantoor) zoals het businesspark Amstelwijck A16 gold dat de gemeente inmiddels ook de bestaande plancapaciteit heeft afgeraamd door de bestemming enerzijds te verruimen naar meer bedrijfsmatige activiteit en anderzijds de bestemming te wijzigen. Daarnaast heeft de gemeente na de crisisjaren (vanaf 2013) de grote projecten zoals het Gezondheidspark, in de grondexploitaties afgewaardeerd en de zijn de programma's in die tijd ook zijn ook opgeschoond. Dat heeft er toe geleid dat het programma aan kantoor/ commercieel vastgoed sterk gereduceerd tot de kleinst mogelijke metrages (zeer conservatief). Alleen voor het Leerpark als onderdeel van de Spoorzone en de campusontwikkeling geldt dat er nog sprake van een volume van 7.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe plancapaciteit waarvan op dit moment circa 6.000 m<sup>2</sup> bvo in ontwikkeling is gebracht met het nieuwe Kopgebouw. Naast de vestiging het hoger onderwijs (de Dordrecht Academy) wordt daarvan 4.000 m<sup>2</sup> in de markt gebracht voor kleinschalige kantoorhoudende bedrijfjes die passen in het campusprofiel (ict en techniek gerelateerd).

De provincie maakt met de Verordening toevoeging van kantoren mogelijk mits Voldaan wordt aan artikel 6.10 (ladder voor duurzame verstedelijking) en

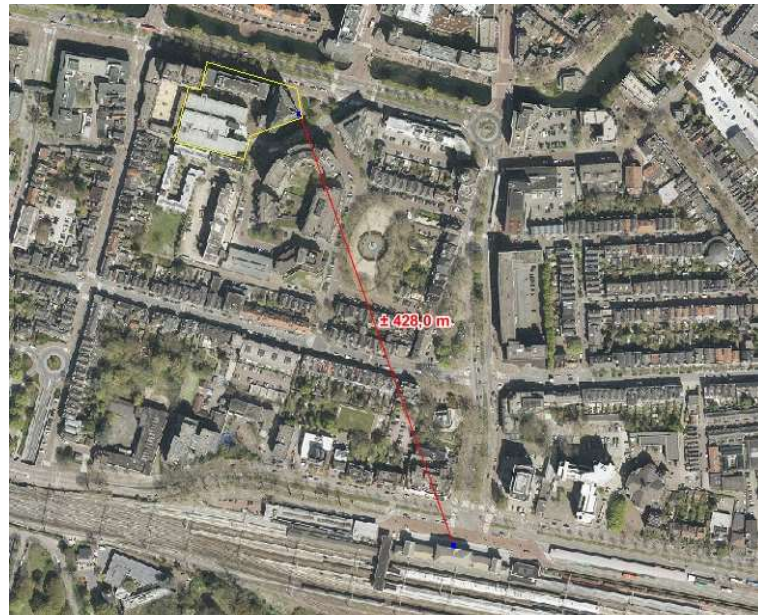
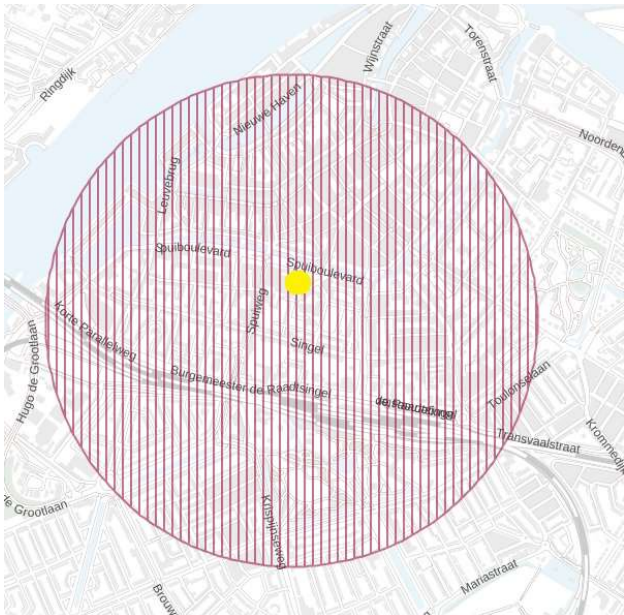
#### *Artikel 6.11 Kantoren*

- 1) *Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe kantoren op gronden:*
  - a) *binnen de grootstedelijke top- en centrumlocaties, waarvan de plaats indicatief geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;*
  - b) *binnen de OV-knooppuntlocaties en centrum- en (intercity)stationslocaties, waarvan de plaats indicatief geometrisch en verbeeld op kaart 10 in bijlage II, mits is aangetoond dat de behoefte aan kantoren groter is dan de nog onbenutte plancapaciteit voor kantoren op de desbetreffende locatie;*

### **Onderdeel van de centrumlocatie en de kantorenprogramming Drechtsteden**

Het toekomstig Huis van Stad en Regio is gelegen binnen de op de kaart 10 van de bijlagen van de Verordening aangegeven centrumlocatie Dordrecht. Zie onderstaande afbeeldingen. De ontwikkeling ligt binnen een straal van 450 meter van het Centraal station en daarmee binnen het invloedsgebied van een OV knooppunt c.q. intercitystation.

College van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 31 juli 2019 in het kader van de Kantorenvisie



Afb. Ligging Huis van Stad en Regio ten opzichte van Dordrecht CS.

De inzet op kantoren/ moderne werkplekken in de stationsomgeving/Spoorzone maakt tevens onderdeel van de afspraken die de Drechtstedengemeenten met elkaar hebben gemaakt m.b.t het terugdringen van nieuwe plancapaciteit en de zorg voor vernieuwing van het bestaande aanbod, aansluitend op de regionale (vervanging)vraag. In de brief van het Drechtstedenbestuur van 31 juli 2019 aan het Zuid-Holland Zuid is opgenomen dat:

- *de gemeenten Dordrecht en Zwijndrecht om ambitie van circa 2.500 stedelijk georiënteerde banen in het gehele Spoorzone gebied in de periode tot 2030 waar kunnen maken, we ook ruimte houden om samen met marktpartijen actief te kunnen sturen op een commercieel programma;*
- *ruimte houden voor onderlinge uitwisselbaarheid van plancapaciteit kantoren tussen de projecten die binnen de Spoorzone vallen, waarbij het saldo onder de streep aan nieuwe capaciteit voor de gehele Spoorzone altijd gelijk blijft;*
- *de metrages van bestaande (van veelal verouderde) kantoren die binnen de Spoorzone uit de markt worden genomen (door sloop of transformatie) elders binnen de Spoorzone worden toegevoegd, onder de noemer "nieuw voor oud".*

Het bestemmingsplan voor Huis van Stad en Regio voorziet in de omzetting van een kantoorbestemming naar een hoofdzakelijk maatschappelijke bestemming. Daarmee wordt dus op voorhand meer dan 5.000 m<sup>2</sup> uit de markt gehaald. Daarnaast staat vast dat de kantoorbestemming rond het huidige stadskantoor (> 9.000 m<sup>2</sup>) geschrapt wordt voor de bouw van circa 500 nieuwe woningen. Dat past binnen de groeiambitie van Dordrecht gericht op 10.000 nieuwe woningen met de daarbij behorende groei van de werkgelegenheid in Dordrecht met 4.000 banen. Die opgave zal hoofdzakelijk in de Spoorzone van Dordrecht moeten landen en vraagt om voldoende planologische ruimte voor wonen en werken

De wens van de gemeente om binnen het bestemmingsplan voor Huis van Stad en Regio 4.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar te houden voor mogelijk toekomstige commerciële invulling past binnen dit vastgestelde ruimtelijk beleid dat inzet op nieuwe werkgelegenheid op locaties die goed ontsloten zijn door openbaar vervoer. Deze behoefte aan kantoorruimte is niet elders binnen de regio op te vangen.

**Commerciële ruimte Huis van Stad en Regio**

Tegen de achtergrond van de regels van Verordening Ruimte van de Provincie, de aanwezige/ toenemende marktvraag naar kwalitatief goede kantoren op goede plekken en bovendien ook de aanjaagrol van het Huis van Stad en Regio voor het behoud van werkfunctie in de Schil, achten wij de toevoeging van 4.000 m<sup>2</sup> kantoorprogramma (planologisch te bestemmen) als onderdeel van het totaalconcept als zodanig onderbouwd.

Bijlage: overzicht transformaties / reductie kantoometers Stationsomgeving Spoorzone Dordrecht.