

1 Motivering kantoren meters Spoorzone

In het vooroverleg met de provincie Overijssel over de programmering van de Spoorzone heeft de provincie gevraagd om een onderbouwing van de oppervlakte zelfstandige kantoren (circa 11.000 m² in District-Z; en circa 8.000 m² in de Werkplaatsen). Mede in relatie tot de leegstand en de regels uit de Omgevingsverordening Overijssel.

1.1 Omgevingsverordening Overijssel

Artikel 2.3.6, lid 1: Bestemmingsplannen voorzien niet in de totstandkoming van nieuwe zelfstandige kantoren en/of kantorenlocaties

Artikel 2.3.6, lid 2: In afwijking van het eerste lid kan met een bestemmingsplan medewerking worden verleend aan de totstandkoming van nieuwe zelfstandige kantoren als in ruimtelijk-economische onderbouwing is aangetoond dat:

- a) Er behoefte is aan extra kantoorruimte waarin niet kan worden voorzien vanuit de bestaande capaciteit aan kantoorruimte;
- b) De buurgemeenten en Gedeputeerde Staten hebben ingestemd met de conclusie dat er behoefte is aan extra kantoorruimte zoals voorzien in het bestemmingsplan.

1.2 Voorraad

In Zwolle bedraagt de totale kantorenvoorraad momenteel 783.000 vierkante meter, de voorraad is sinds 2018 afgenomen grotendeels door onttrekkingen ten behoeve van woningen. De kantorenvoorraad in Zwolle is deels verouderd en deels beperkt gedateerd (CBRE, 2023).

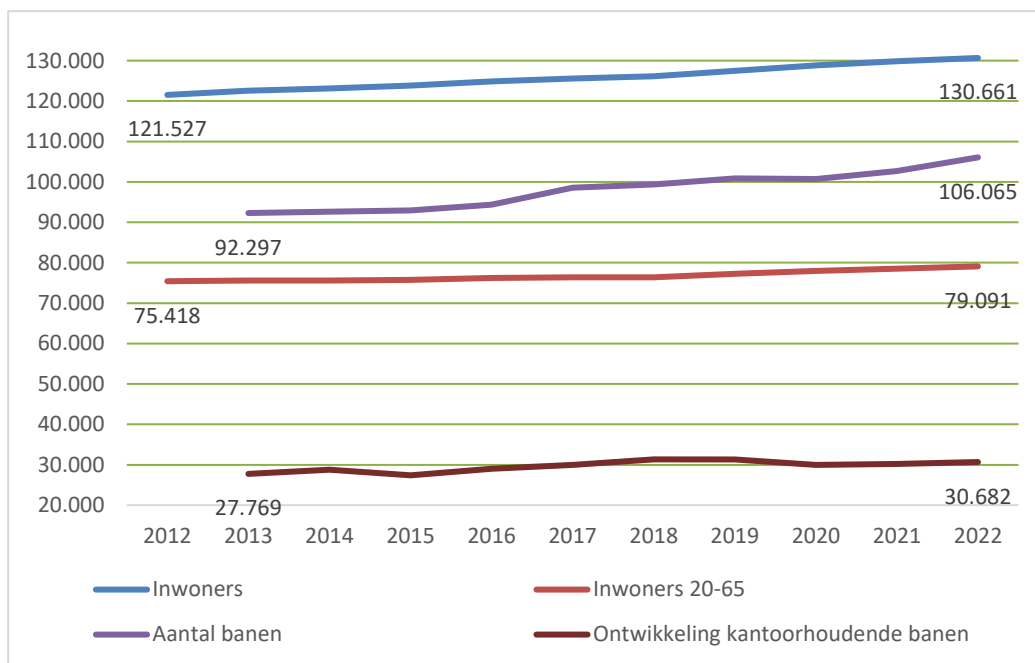
CBRE (2020) raamt de voorraad in de Spoorzone op 185.000 vierkante meter. Op basis van onze eigen analyse op basis van de BAG en de BIRO komen we tot de conclusie dat de kantorenvoorraad in de Spoorzone 186.900 vierkante meter BVO, inclusief leegstand bedraagt.

1.3 Vraag

1.3.1 Historische werkgelegenheidsontwikkeling Zwolle

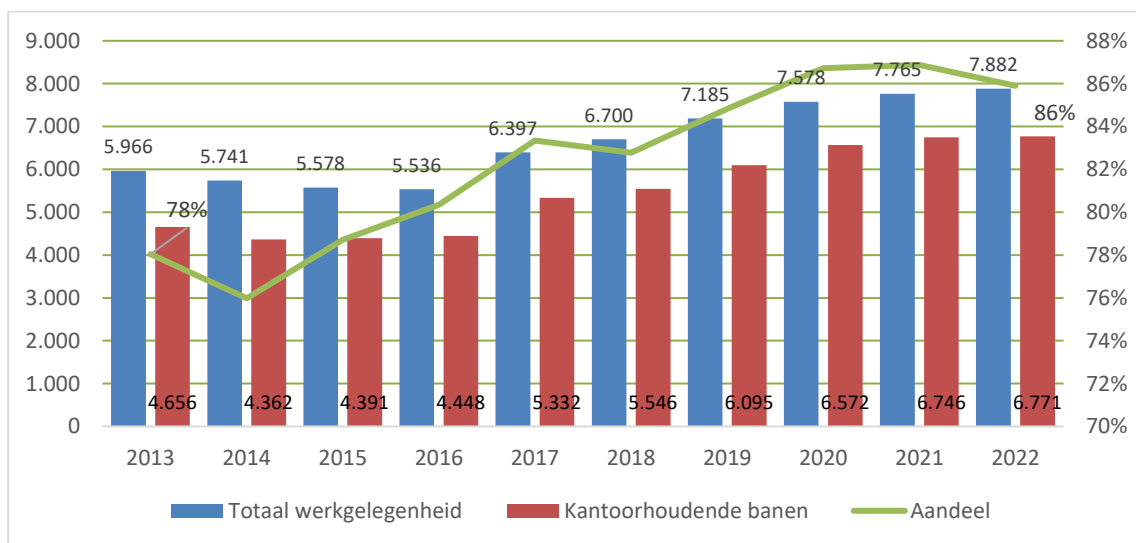
Het aantal banen is in Zwolle met 14,9% gegroeid in tien jaar tijd; het aantal kantoorhoudende banen is met 10,5% gegroeid; het aantal inwoners is met 6,6% gegroeid; en het aantal inwoners tussen de 20-65 jaar (potentiële beroepsbevolking) met 4,7% (BIRO, 2023). Dit betekent dat de bevolking van Zwolle vergrijst, maar dat tegelijkertijd het aantal banen harder is gegroeid dan de bevolking en de potentiële beroepsbevolking. Tot slot is het aantal bevolking 20-65 jaar ten opzichte van het aantal banen 75%. Dit betekent dat per 100 banen, 75 inwoners tussen de 20 en 65 jaar deze

zouden kunnen invullen. Hieruit concluderen we dat een groot deel van de banen door werknemers van buiten Zwolle wordt ingevuld. Zwolle heeft een regiofunctie.



1.3.2 Historische werkgelegenheidsontwikkeling Spoorzone

Het aantal banen in de Spoorzone is met 32% gegroeid van ongeveer 6.000 in 2013 naar 7.800 in 2022. Het aantal kantoorbanen is met 45% toegenomen in die tijd, van 4.700 in 2013 en 6.800 in 2022. Dit betekent dat zowel de werkgelegenheidsontwikkeling als de ontwikkeling van het aantal kantoorbanen in de Spoorzone aanzienlijk hoger lag dan in Zwolle.



1.3.3 Uitbreidingsvraag

CBRE raamt de uitbreidingsvraag voor de gemeente Zwolle op tussen de 20.000 en 30.000 vierkante meter tussen 2020 en 2030 (CBRE, 2020). En raamt de uitbreidingsvraag voor de Spoorzone op 10.600-15.900 vierkante meter tot 2030.

1.3.4 Vervangingsvraag

Daarnaast raamt CBRE de vervangingsvraag tot en met 2027 op 58.000 vierkante meter (2023). Dit is verouderd vastgoed, voornamelijk buiten de Spoorzone, met een slecht energielabel, dat wordt getransformeerd naar woningbouw. Om het aantal kantoren meters Zwolle breed niet in te laten krimpen dient elders in de stad te worden gecompenseerd. We ramen de vervangingsvraag van Zwolle dat kan landen in de Spoorzone op 29.000 vierkante meter. De argumentatie hiervoor is dat jaarlijks de helft van de opname van kantoormeters plaatsvindt in de Spoorzone, ook is de kantorenwerkgelegenheid in de afgelopen tien jaar het hardst gegroeid in de Spoorzone (45% in Spoorzone ten opzichte van 10,5% Zwolle).

1.4 Leegstand

De leegstand in Zwolle betreft 5,3%, ongeveer 41.700 vierkante meter (CBRE, 2022). We zien dat de leegstand in de Spoorzone ongeveer 6.900 vierkante meter VVO, ongeveer 8.100 vierkante meter BVO betreft. Dit komt neer op een leegstandspercentage 4,3%. Dit is onder het gewenst frictieniveau.

1.5 Behoefte en conclusie

Om de behoefte te berekenen voor de Spoorzone tellen we de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag bij elkaar op, en halen we de leegstand er af. Daarbij komen we uit op de twee scenario's:

Uitbreidingsvraag Spoorzone	Vervangingsvraag	Leegstand Spoorzone	Behoefte Spoorzone
10.600	29.000	8.100	31.500
15.900	29.000	8.100	36.800

In beide scenario's is de behoefte aan kantoren meters tot 2030 groter dan de voorgestelde 11.000 m² in District-Z en 8.000 m² in Werkplaatsen.

Kwalitatieve behoefte

CBRE geeft in haar rapport aan dat naast een kwantitatieve behoefte er vooral een kwalitatieve behoefte is in de markt. Een deel van het bestaande kantorenvastgoed is verouderd, bestaat uit slechte energielabels en liggen niet op optimale locaties. Ook zien we dat eigenaren van een deel van de bestaande kantorenvorraad transformatieplannen heeft. Deze vervangingsmeters moet worden gecompenseerd, een logische locatie daarvoor is de Spoorzone vanwege haar multimodale ontsluiting en nabijheid van een economisch- en onderwijscluster.

Bronnen

BIRO (2023), Dataset bedrijven Zwolle.

CBRE (2020), Visie kantorenmarkt Zwolle.

CBRE (2023), Update visie kantorenmarkt Zwolle 2022.