

ZIENSWIJZE C&W NOTA RUIMTE

Better never settles



Rijksoverheid

Ontwerp Nota Ruimte



NOTA RUIMTE & STATIONSLOCATIES

Geen standaardoplossing voor (her)ontwikkeling van stationslocaties maar slimme verdichting op maat. Stationsgebieden zijn de motoren van onze economie maar hun potentie verschilt enorm. (Stations)locaties met een sterke potentie voor het toevoegen van hoge dichtheden aan wonen en werken, zijn binnenstedelijke stationslocaties met een sterke multimodale OV- en auto-bereikbaarheid, hoge mate van functiemenging, divers en grootstedelijk voorzieningenniveau en hoogwaardige openbare ruimte. Cushman & Wakefield kan op basis van een eigen data-gedreven methodologie de huidige (markt)potentie van elke (stations)locatie in Nederland aan de hand van deze (ruimtelijk-economische) variabelen beoordelen. Op deze manier is voor alle stationslocaties in kaart gebracht of verdichting en het toevoegen van wonen en werken vanuit marktperspectief haalbaar is en welke verdichtingsstrategie hierbij past.

Cushman & Wakefield pleit voor vier gerichte verdichtingsstrategieën die het Nederlandse stationslandschap klaarstomen voor een toekomst waarin wonen, werken en reizen naadloos samenkomen en bijdragen aan een sterke en concurrerende Nederlandse economie. Van intensieve verdichting van woon-werklocaties op 28 toplocaties tot selectieve, gebalanceerde verdichting op 14 stationslocaties elders in het land: dit is de blauwdruk voor dynamisch, duurzaam binnenstedelijk ruimtegebruik. Dit is de essentie van de zienswijze op de ontwerp Nota Ruimte die Cushman & Wakefield indient.

Stationslocaties als middel voor ruimtelijk-economische ontwikkeling

De ontwerp Nota Ruimte is de langetermijnvisie van het Rijk op de ruimtelijke inrichting van Nederland en maakt ruimtelijke keuzes voor 2030 en 2050, met een doorkijk naar 2100. Het document vervangt de huidige Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en is de uitwerking van de nationale omgevingsvisie onder de nieuwe Omgevingswet. Met deze Nota Ruimte voert de Rijksoverheid meer regie over de ruimtelijke inrichting van Nederland.

Grote maatschappelijke opgaves die een aanzienlijke (toekomstige) claim op onze schaarse ruimte leggen, hebben een prominente plek gekregen in deze Nota Ruimte. Deze opgaves betreffen domeinen als wonen, bereikbaarheid, economie, energie, landbouw, natuur, water en bodem. Daarnaast geeft de Rijksoverheid specifiek aandacht aan het domein werken waarbij wordt ingezet op het behoud van een sterke en concurrerende economie van Nederland. Concreet betekent dit een verdergaande concentratie van wonen en werken in stedelijke gebieden op goed bereikbare plekken. Deze locaties zijn bij uitstek geschikt voor ontwikkeling van wonen en werken in hoge dichtheden.

Deze visie vertaalt zich in een selectie van 94 stationslocaties waar knooppuntontwikkeling logisch en, volgens de Nota Ruimte, wenselijk is. Op basis van de reikwijdte van treinverbindingen van een station (regionaal, nationaal of internationaal) kwalificeert de Nota Ruimte drie categorieën stationslocaties:

- Metropolitane stationslocaties (8 stations).
- Hoogstedelijke stationslocaties (37 stations).
- Stedelijke stationslocaties (49 stations).

Deze stationslocaties lenen zich volgens de Nota Ruimte voor (verdere) verdichting door toevoeging van ruimte voor werk en voorzieningen.



NOTA RUIMTE & STATIONSLOCATIES

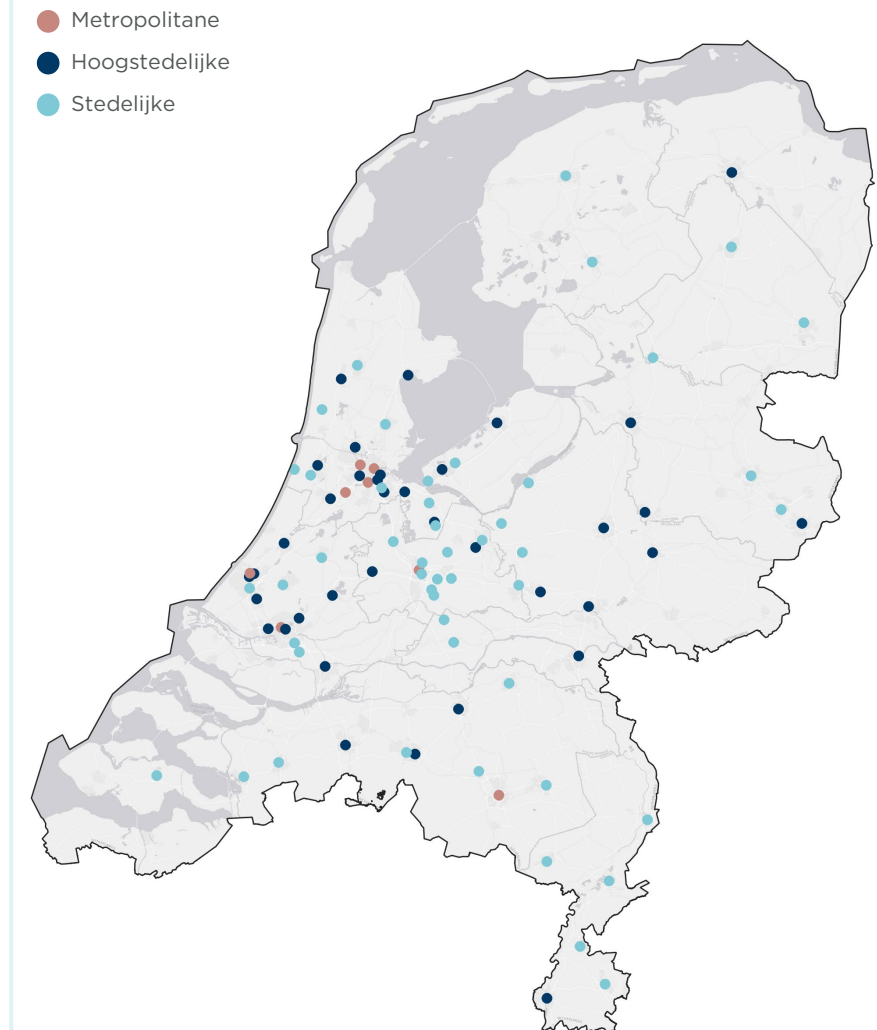
Verdichting rondom stationslocaties is geen nieuwe trend. In Nederland worden al sinds de jaren '90 stationsgebieden integraal (her)ontwikkeld van pure vervoersknooppunten naar stedelijke centra met een mix aan woningen, kantoren, horeca, verblijven en een hoogwaardige publieke ruimte. Opvallend aan de Nota Ruimte is de kwalificatie van de ruim 90 stationslocaties. Deze locaties zijn niet enkel geconcentreerd in de G5 en economische kernsteden maar geografisch verspreid over heel Nederland. Daarbij is niet zozeer de huidige economische betekenis van de stationslocatie en omgeving leidend maar, conform de Nota Ruimte, het bestaande netwerk en intensiteit aan treinverbindingen. Dit betekent dat stationslocaties als Barneveld-Noord, Den Dolder, Houten Castellum, Geldermalsen, Goes en Utrecht Overvecht als 'stedelijke' stationslocatie zijn aangemerkt terwijl Den Helder, Middelburg, Utrecht Leidsche Rijn en Vlissingen niet zijn aangemerkt als een van de circa 90 stationslocaties voor verdere verdichting. Bovendien zijn stationslocaties als Woerden en Weesp als 'hoogstedelijk' gekwalificeerd. Deze vallen daarmee in dezelfde categorie stationslocaties als Amsterdam BijlmerArena, Amsterdam Amstel, Rotterdam Blaak en Den Haag HS.

Zienswijze van Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield heeft een data-gedreven methodiek (Asset Quality Rating – AQR) ontwikkeld die de kwaliteit en toekomstbestendigheid van elk kantoorgebouw in Nederland uitdrukt in een score tussen 0 (incourant) en 100 (zeer courant). Omdat deze scoringsmethodiek beschikbaar is op pandniveau, kan deze geaggregeerd worden naar het niveau van de ruim 90 geselecteerde stationslocaties. Op deze manier kan Cushman & Wakefield de kwaliteit van alle stationslocaties vanuit het perspectief van de werkfunctie (ofwel: kantoorfunctie) inventariseren, vergelijken en duiden en dit relateren aan de Nota Ruimte (Box 1). Dit stelt ons in staat om:

1. **Kwaliteitsevaluatie** | De kwaliteit van de stationslocaties en de huidige economische betekenis te evalueren – en daarmee de kwalificatie van de stationslocaties vanuit het perspectief van de werkfunctie te analyseren. De kwalificatie van de stationslocaties is tot stand gekomen door enkel te kijken naar de intensiteit en frequentie van treinverbindingen van de stationslocaties. Om de daadwerkelijke potentie van stationslocaties voor (verdere) verdichting door toevoeging van ruimte voor werk te verzilveren, dient ook de kwaliteit van stationslocaties als (mogelijke) werklocatie in ogenschouw te worden genomen.
2. **Verdichtingsstrategieën** | Concrete aanbevelingen te doen voor het bewerkstelligen van verdichting en het geeft slechts op hoofdlijnen de visie en ambities weer voor de verschillende categorieën stationslocaties maar ontbreekt het aan een concrete uitwerking hoe deze verdichting en toevoegen van ruimte voor werk gerealiseerd kunnen worden.

Figuur 1 | Indeling stationslocaties Nota Ruimte



NOTA RUIMTE & STATIONSLOCATIES

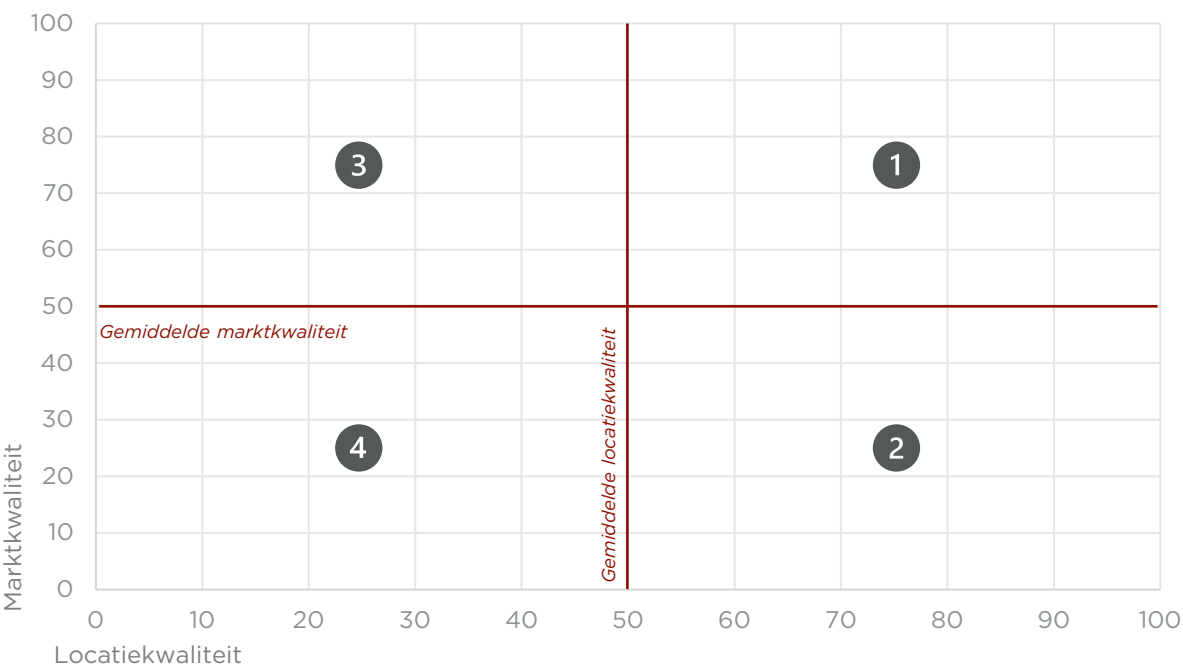
Box 1 | Op basis van ruim 30 data-gedreven variabelen, kan Cushman & Wakefield de courantheid, kwaliteit en toekomstbestendigheid van alle kantoren in Nederland toetsen. Deze data-gedreven variabelen zijn onder te verdelen in drie subscores:

- **Locatiekwaliteit** | Variabelen die de kwaliteit van de directe omgeving als werklocatie uitdrukken.
- **Marktkwaliteit** | Variabelen die de (kantoren)marktdynamiek, marktvraag en betekenis van de werklocatie uitdrukken.
- **Pandkwaliteit** | Variabelen die de kwaliteit van het kantoorpand uitdrukken.

Deze subscores zijn berekend op het niveau van de ruim 90 stationslocaties. Zo drukt de locatiekwaliteit de aantrekkelijkheid van een stationslocatie als werklocatie uit, terwijl de marktkwaliteit de schaal en marktdynamiek van een stationslocatie als werk-/kantoorlocatie uitdrukt. Door de locatie- en marktkwaliteit van stationslocaties met elkaar te vergelijken en te benchmarken ten opzichte van gemiddeldes, ontstaan vier kwadranten aan clusters van stationslocaties met elk een eigen mate van kwaliteit en daaruit volgende verdichtingsstrategieën:

- **Verdichtingsstrategie 1** | Stationslocaties met een bovengemiddelde markt- en locatiekwaliteit | Dit zijn stationslocaties middenin bewezen, omvangrijke en aantrekkelijke werklocaties die zich bij uitstek lenen voor intensive verdichting en toevoegen van hoge dichtheden wonen en werken.
- **Verdichtingsstrategie 2** | Stationslocaties met een ondergemiddelde marktkwaliteit maar bovengemiddelde locatiekwaliteit | Dit zijn stationslocaties met een sterke aantrekkelijkheid als werklocatie maar waar sprake is van een krappe. Suboptimale marktsituatie. Om de volledige potentie van deze stationslocaties te benutten, is het toevoegen van de kantoorfunctie wenselijk om een gezonde marktsituatie te creëren. Het accent ligt op de werkfunctie.
- **Verdichtingsstrategie 3** | Stationslocaties met een bovengemiddelde marktkwaliteit maar ondergemiddelde locatiekwaliteit | Dit zijn stationslocaties van economische betekenis met schaal en markt maar waarbij de locatiekwaliteit als werklocatie achterblijft. Om de volledige potentie van deze stationslocaties te activeren, is het toevoegen van functiemenging wenselijk. Het accent ligt op de woonfunctie.
- **Verdichtingsstrategie 4** | Stationslocaties met een ondergemiddelde markt- en locatiekwaliteit | Dit zijn stationslocaties waarbij zowel aantrekkelijkheid alsmede markt en schaal als werklocatie beperkt zijn. Voor deze locaties moet worden afgewogen of deze zich lenen voor verdere, selectieve verdichting of dat alleen een woonmilieu of andere functies zoals onderwijs ook volstaan.

Figuur 2 | Matrix met vier verdichtingsstrategieën



	 Marktkwaliteit	 Locatiekwaliteit	 Verdichtingsstrategie
1	• Bovengemiddeld • Gezonde markt	• Bovengemiddeld • Sterke aantrekkelijkheid	Intensieve verdichting
2	• Ondergemiddeld • Beperkte markt	• Bovengemiddeld • Sterke aantrekkelijkheid	Verdichting werkfunctie
3	• Bovengemiddeld • Gezonde markt	• Ondergemiddeld • Beperkte aantrekkelijkheid	Verdichting woonfunctie
4	• Ondergemiddeld • Beperkte markt	• Ondergemiddeld • Beperkte aantrekkelijkheid	Selectieve verdichting

METROPOLITANE STATIONSLOCATIES

1 | Kwaliteitsevaluatie

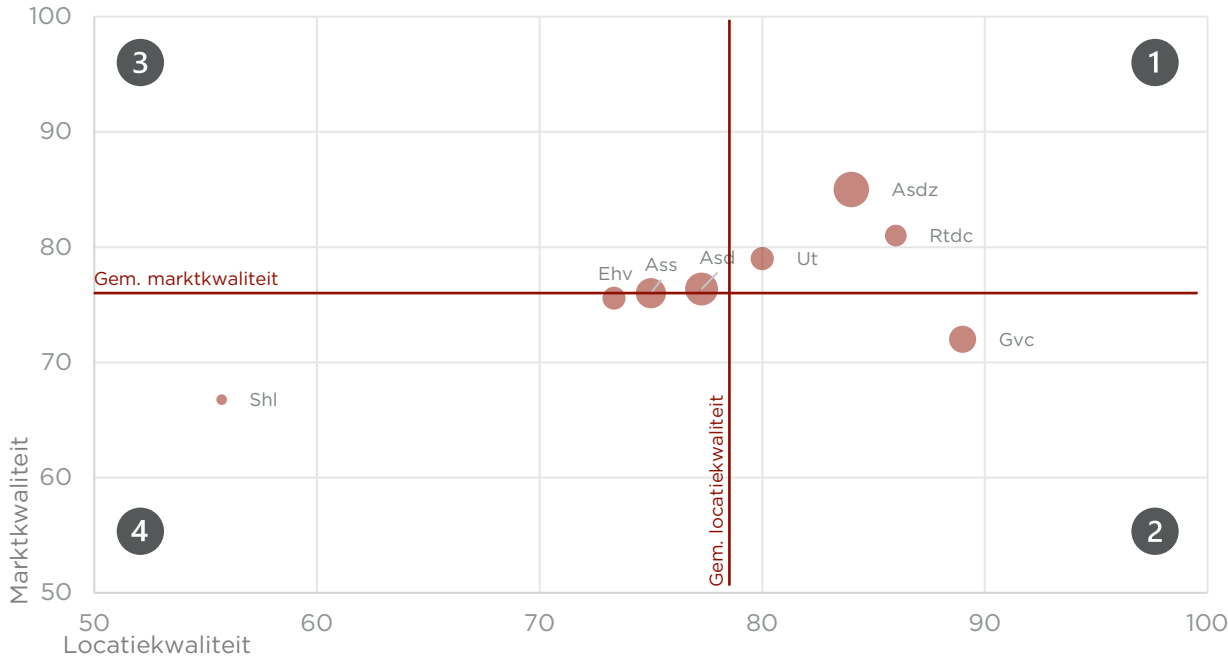
De ontwerp Nota Ruimte heeft zeven stationslocaties aangemerkt als ‘metropolitane stationslocaties’. Dit betreft voornamelijk locaties rondom centraal stations gelegen op binnenstedelijke locaties in de G5 aangevuld met twee centrale stationslocaties (Amsterdam Sloterdijk en Amsterdam Zuid) en Schiphol Airport. Deze zeven stationslocaties kennen een zeer hoge gemiddelde marktkwaliteit (76) en locatiekwaliteit (78) dat duidt op stationslocaties die functioneren als zeer dynamische, bewezen en omvangrijke kantorenlocaties met een omgeving die aantrekkelijk is als werklocatie. Dit onderstreept de kwalificatie van deze stationslocaties als ‘metropolitane’ stationslocaties als toplocaties rondom stations met grote kansen voor verdichting.

De marktkwaliteit varieert van 67 (Schiphol Airport) tot 87 (Amsterdam Zuid) terwijl de locatiekwaliteit varieert van 56 (Schiphol Airport) tot 89 (Den Haag Centraal).

2 | Verdichtingsstrategieën

- Van de zeven metropolitane stationslocaties, kwalificeren drie stationslocaties zich voor intensieve verdichting: **Amsterdam Zuid**, **Rotterdam Centraal** en **Utrecht Centraal**, waarbij de prioriteit bij Amsterdam Zuid ligt vanwege de sterke omvang van de werkgelegenheid.
- Ondanks het feit dat **Den Haag Centraal** de hoogste locatiekwaliteit van alle metropolitane stationslocaties kent, blijft de marktkwaliteit van deze stationslocatie enigszins achter. Vanwege de zeer krappe marktsituatie rondom Den Haag Centraal, blijft de schaal en marktdynamiek achter bij de andere metropolitane stationslocaties, waar overigens ook sprake is van overwegend krappe marktsituaties. Verdichting middels het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte is hier wenselijk.
- De locatiekwaliteit van **Amsterdam Sloterdijk** en, in enige mate, **Amsterdam Centraal** blijft achter. De schaal van deze stationslocaties is voldoende maar door het aanbrengen van meer functiemenging, vooral wonen, verbetert de locatiekwaliteit. Verdichting met een accent op het aanbrengen van de juiste functiemix is hier raadzaam.
- Voor **Schiphol Airport** geldt dat het momenteel een stationslocatie is met een zeer unieke propositie die anders is dan elke andere stationslocatie. Selectieve en gebalanceerde verdichting is hier wenselijk. Dit geldt in mindere mate voor **Eindhoven Centraal** waar het accent meer ligt op verdichting middels functiemenging.

Figuur 3 | Matrix metropolitane stationslocaties



Aantal stationslocaties	7
Gemiddelde marktkwaliteit	76
Gemiddelde locatiekwaliteit	78

- | | | |
|---|-------------------------|---|
| 1 | Intensieve verdichting | 3 |
| 2 | Verdichting werkfunctie | 1 |
| 3 | Verdichting woonfunctie | 2 |
| 4 | Selectieve verdichting | 2 |



HOOGSTEDELIJKE STATIONSLOCATIES

1 | Kwaliteitsevaluatie

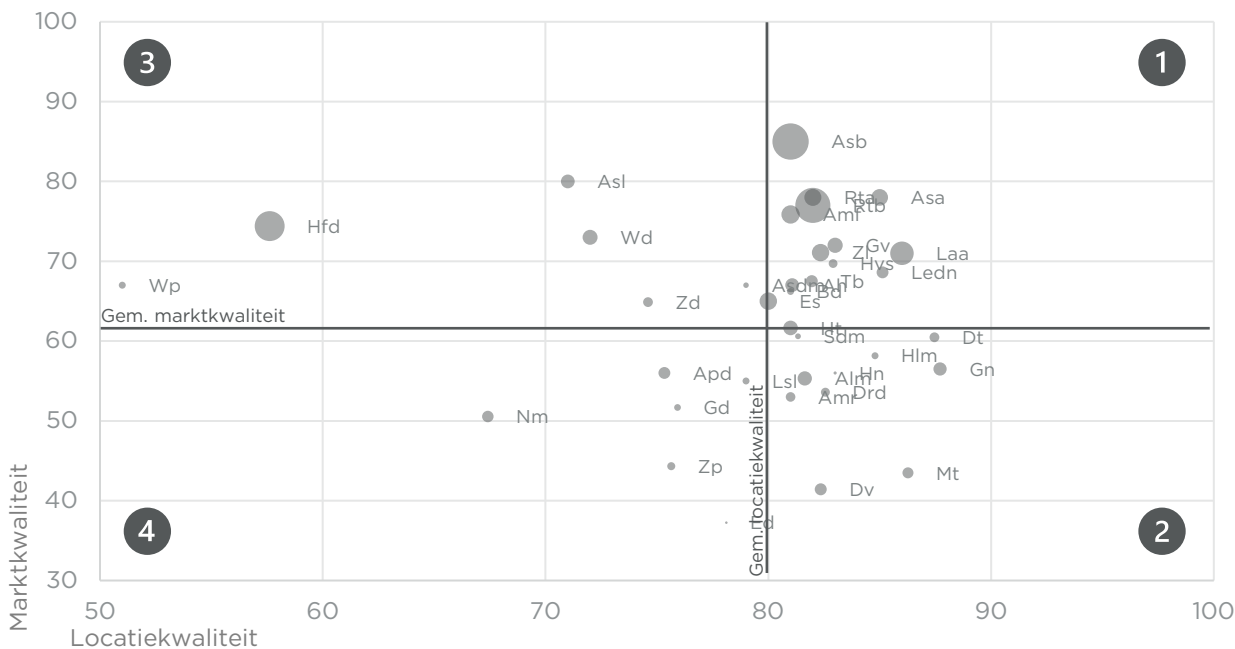
De 37 hoogstedelijke stationslocaties zijn overwegend te vinden in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag als aanvulling op de metropolitane stationslocaties en in regionale kernsteden door het land. De gemiddelde marktkwaliteit van deze hoogstedelijke stationslocaties (63) ligt aanzienlijk lager dan die van de metropolitane stationslocaties (76). Echter, de gemiddelde locatiekwaliteit van de hoogstedelijke stationslocaties (80) ligt iets boven het gemiddelde van de metropolitane stationslocaties (78). Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat Schiphol Airport de gemiddelde locatiekwaliteit van de metropolitane stationslocaties drukt. Anderzijds liggen hoogstedelijke stationslocaties vaak in de directe omgeving van aantrekkelijke binnenstedelijke gebieden en zijn compact van aard waardoor de gemiddelde locatiekwaliteit doorgans hoog scoort.

De marktkwaliteit varieert van 37 (Ede-Wageningen) tot 85 (Amsterdam Bijlmer ArenA) terwijl de locatiekwaliteit varieert van 51 (Weesp) tot 88 (Groningen).

2 | Verdichtingsstrategieën

- De 13 hoogstedelijke stationslocaties die in aanmerking komen voor intensieve verdichting betreffen stationslocaties in de grote steden (**Amsterdam BijlmerArenA, Amsterdam Amstel, Rotterdam Alexander, Rotterdam Blaak**) dan wel stationslocaties in regionale kernsteden als Amersfoort Centraal, **Arnhem Centraal, Breda, Leiden Centraal, Tilburg en Zwolle**. Vanwege de combinatie van hoge locatie- en marktkwaliteit en omvangrijke werkgelegenheid, zouden stationslocaties als Amsterdam Amstel, Amsterdam BijlmerArenA, Den Haag Laan van NOI, Rotterdam Blaak en Rotterdam Alexander als metropolitane stationslocaties kunnen worden aangemerkt.
- 11 hoogstedelijke stationslocaties kennen een relatief hoge locatiekwaliteit maar kennen een beperkte mate van schaal en marktdynamiek waardoor verdichting middels het toevoegen van kantoorruimte wenselijk is. Dit betreft voornamelijk gebieden tussen stations en aantrekkelijke (historische) binnensteden zoals **Alkmaar, Delft, Deventer, Dordrecht, Groningen, Haarlem, 's-Hertogenbosch en Maastricht**.
- Verdichting met een accent op het aanbrengen van de juiste functiemix is wenselijk voor een aantal hoogstedelijke stationslocaties met overwegend monofunctionele kantoorlocaties in de directe omgeving zoals **Hoofddorp, Weesp, Woerden en Zaandam**.
- Zes hoogstedelijke stationslocaties kennen een beperkte mate van schaal, marktdynamiek en aantrekkelijkheid en lenen zich daardoor minder als woon-werkmilieu. Selectieve verdichting van de werkfunctie is raadzaam voor **Ede-Wageningen, Gouda, Nijmegen en Zutphen**.

Figuur 4 | Matrix hoogstedelijke stationslocaties



Aantal stationslocaties	37
Gemiddelde marktkwaliteit	63
Gemiddelde locatiekwaliteit	80

1	Intensieve verdichting	13
2	Verdichting werkfunctie	11
3	Verdichting woonfunctie	7
4	Selectieve verdichting	6



STEDELIJKE STATIONSLOCATIES

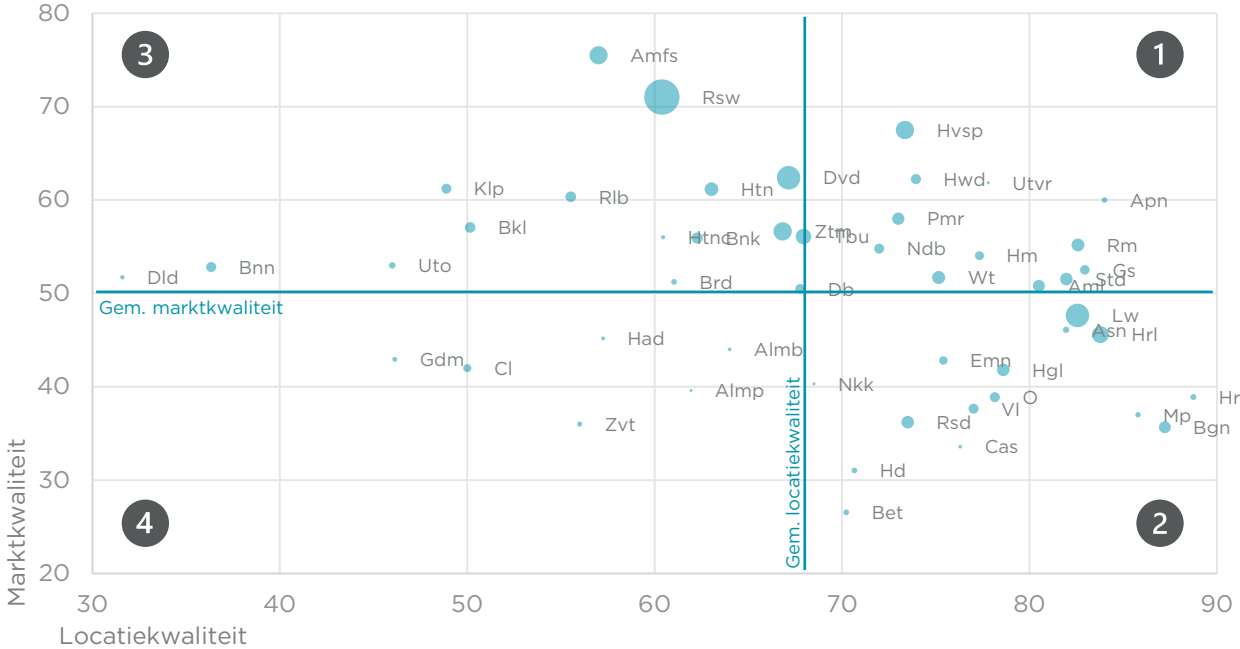
1 | Kwaliteitsevaluatie

De 49 stedelijke stationslocaties zijn te vinden in kleinere regionale kernsteden (Almelo, Assen Emmen, Heerenveen, Heerlen, Hengelo, Leeuwarden, Roermond, Sittard en Venlo) en verschillende kleinere en middelgrote kernen in de Randstad of nabij de G5 (Alphen a/d Rijn, Barendrecht, Breukelen, Bunnik, Culemborg, Driebergen-Zeist, Houten, Purmerend, Rijswijk en Zoetermeer). De gemiddelde marktkwaliteit (50) en locatiekwaliteit (68) van de stedelijke stationslocaties liggen aanzienlijk lager dan de gemiddelde markt- en locatiekwaliteit van de metropolitane en hoogstedelijke stationslocaties en weerspiegelt daarmee de grotere diversiteit aan stationslocaties. De grote bandbreedte van de marktkwaliteit, die varieert van 27 (Best) tot 76 (Amersfoort Schothorst), en locatiekwaliteit, die varieert van 32 (Den Dolder) tot 89 (Heerenveen), bevestigt dit eveneens. Het zijn overwegend de kleinere regionale kernsteden met een stationslocatie nabij een compacte historische binnenstad die een hogere locatiekwaliteit kennen terwijl de middelgrote kernen in de Randstad en nabij de G5 een overwegend hogere marktkwaliteit kennen.

2 | Verdichtingsstrategieën

- De 12 stedelijke stationslocaties die zich lenen voor intensieve verdichting zijn veelal een combinatie van kleinere regionale kernsteden met een kantorenmarkt van lokale of regionale schaal zoals **Almelo, Goes, Helmond, Roermond, Sittard en Weert**, aangevuld met stationslocaties in middelgrote kernen binnen de Randstad (**Alphen a/d Rijn en Purmerend**) dan wel in het stedelijk gebied van de Randstad (**Hilversum Sportpark, Naarden-Bussum en Utrecht Vaartsche Rijn**). Echter, geen van deze stationslocaties scoort dusdanig hoog dat deze zich als hoogstedelijke stationslocatie zou kwalificeren.
- Een aantal kleinere regionale kernsteden kent een relatief hoge locatiekwaliteit maar een beperkte mate van schaal en marktdynamiek. Voor **Assen, Bergen op Zoom, Heerenveen, Heerlen, Leeuwarden, Oss, Rosendaal en Venlo** is het raadzaam om te verdichten door het toevoegen van kantoorruimte.
- Voor een groep stedelijke stationslocaties geldt dat ze gelegen zijn op secundaire stationslocaties binnen of nabij grote steden waar de locatiekwaliteit achterblijft. Dit geldt voor **Amersfoort Schothorst, Barendrecht, Bunnik, Driebergen-Zeist, Houten, Rijswijk, Rotterdam Lombardijen, Tilburg Universiteit, Utrecht Overvecht en Zoetermeer**. Indien mogelijk is verdichting middels het toevoegen van woningen wenselijk.
- Een aantal stedelijke stationslocaties kent een beperkte schaal en marktdynamiek in combinatie met onvoldoende aantrekkelijkheid als werklocatie. Voor deze stationslocaties, zoals **Almere Buiten, Almere Poort, Culemborg, Geldermalsen en Zandvoort aan Zee** is selectieve verdichting raadzaam.

Figuur 5 | Matrix stedelijke stationslocaties



Aantal stationslocaties	49
Gemiddelde marktkwaliteit	50
Gemiddelde locatiekwaliteit	68

1	Intensieve verdichting	12
2	Verdichting werkfunctie	15
3	Verdichting woonfunctie	16
4	Selectieve verdichting	6



ZIENSWIJZE C&W OP NOTA RUIMTE

Op basis van de beoordeling van de huidige kwaliteit, economische betekenis en (markt)potentie van de verschillende stationslocaties voor het toevoegen van (hoge) dichtheden aan wonen en werken, dient Cushman & Wakefield de volgende Zienswijze in.

1. **Geen 'one size fits all' maar maatwerk verdichting** | Stationslocaties komen in veel verschillende vormen en maten voor. Dit heeft te maken met de reikwijdte van de treinverbindingen van een station maar ook met de economische betekenis van de directe (bestaande) bebouwde omgeving. De ambitie om hoge dichtheden van wonen en werken toe te voegen aan stationslocaties om zo woon-werkmilieus van economische relevantie te genereren, vereist dan ook verschillende verdichtingsstrategieën. Immers, de mogelijkheden tot verdichten op een 'metropolitane' stationslocatie zijn anders dan op een 'stedelijke' stationslocatie. Het onderscheid tussen metropolitane, hoogstedelijke en stedelijke stationslocaties dat de concept Nota Ruimte voorstelt, is dan ook realistisch. Echter, het feit dat alleen de intensiteit en het netwerk van treinverbindingen van een stationslocatie leidend zijn bij het kwalificeren van stationslocaties, doet tekort aan de economische potentie van deze stationslocaties. Om de volledige economische potentie van stationslocaties als woon-werkmilieu te activeren, moet ook de huidige ruimtelijk-economische betekenis van de stationslocatie en aantrekkelijkheid als werklocatie in ogenschouw worden genomen. De indeling conform de concept Nota Ruimte dient dan ook geconfronteerd te worden op basis van de economische betekenis en potentie van de stationslocaties als werklocatie. Cushman & Wakefield heeft dit inzichtelijk gemaakt middels onze methodiek die de kwaliteit van stationslocaties als werklocatie scoort.
2. **Prioriteren van kwaliteit en economische betekenis** | Op basis van de AQR-methodiek van Cushman & Wakefield, kan de kwalificatie die door de ontwerp Nota Ruimte is gehanteerd (metropolitane, hoogstedelijke en stedelijke stationslocaties) op hoofdlijnen worden aangehouden. De gemiddelde schaal, marktkwaliteit en aantrekkelijkheid van stationslocaties – en daarmee de propositie voor het toevoegen van hoge dichtheden wonen en werken – verschilt dusdanig tussen de drie categorieën stationslocaties, waarbij metropolitane stationslocaties de boventoon voeren, gevolgd door hoogstedelijke en stedelijke stationslocaties. Een nuance waarbij een aantal hoogstedelijke stationslocaties, vanwege de combinatie van hoge locatie- en marktkwaliteit en omvangrijke werkgelegenheid, als metropolitane stationslocaties worden gekwalificeerd, is raadzaam. Dit betreft de stationslocaties Amersfoort Centraal, Amsterdam Amstel, Amsterdam BijlmerArena, Rotterdam Alexander en Rotterdam Blaak terwijl Schiphol Airport zich kwalificeert als een stationslocatie met een unieke, aparte propositie.

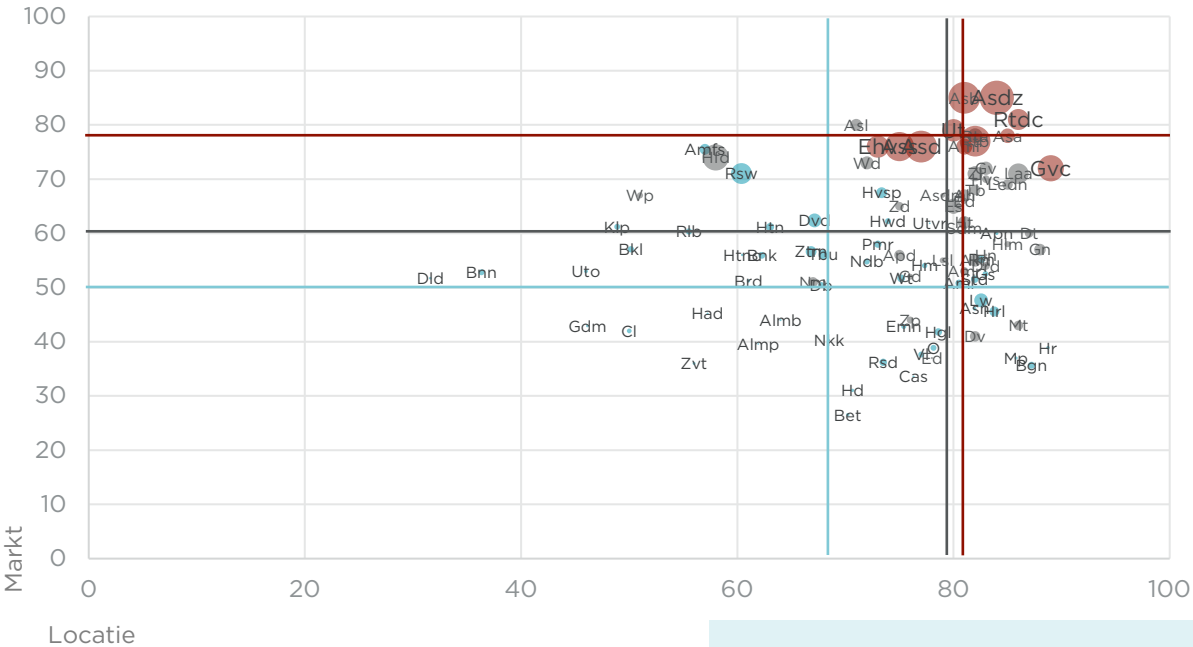
3. **Uitwerking van de Nota Ruimte middels vier verdichtingsstrategieën** | Om de economische kracht en ruimtelijke kwaliteit van de ruim 90 stationslocaties te activeren, stelt Cushman & Wakefield vier globale verdichtingsstrategieën voor. Deze strategieën richten zich op het optimaal benutten van de stationslocaties, het toevoegen van kantoorruimte waar de markt achterblijft, het creëren van levendige en multifunctionele stedelijke milieus waar de aantrekkelijkheid achterblijft, en het selectief verdichten van locaties met beperkte schaal. Samen vormen zij een gerichte aanpak om het economisch vermogen van Nederland te bevorderen.

Ondanks de haalbaarheid vanuit marktperspectief, blijft het toevoegen van hoge dichtheden aan werken vanuit financieel perspectief uitdagend. Het samenspel tussen (toenemende) bouwkosten, beleggingswaarden, huurprijzen en grondprijzen, maakt het buiten Amsterdam, Rotterdam en Den Haag nauwelijks mogelijk om (hoge) dichtheden aan werken toe te voegen. Cushman & Wakefield doet hiermee een oproep aan de Rijksoverheid om in dialoog te treden en de discrepantie tussen markt en (ontwikkel)plannen te overbruggen.



2 | PRIORITEREN KWALITEIT & ECONOMISCHE BETEKENIS

Figuur 6 | Oude kwalificatie van de ca. 90 stationslocaties (links) en nieuwe kwalificatie (rechts)



3 | UITWERKING NOTA RUIMTE MIDDELS VIER VERDICHTINGSSTRATEGIEËN

1 Intensieve verdichting



Doel

Maximaliseer de benutting van toplocaties met hoge markt- en locatiekwaliteit om economische groei en duurzame mobiliteit te stimuleren.



Locaties

Prioriteit ligt bij de metropolitane stationslocaties Amsterdam Zuid, Rotterdam Centraal, Utrecht Centraal vanwege hun schaal, dynamiek en werkgelegenheid. Een tweede lijn betreft hoogstedelijke stationslocaties zoals Amsterdam Amstel, BijlmerArenA, Rotterdam Blaak, Den Haag Laan van NOI en regionale knooppunten (Arnhem, Breda, Leiden, Tilburg, Zwolle).



Beleid

Versnel planvorming voor hoogbouw en intensieve kantoorontwikkeling, stimuleer publiek-private samenwerking voor integrale gebiedsontwikkeling en borg OV-capaciteit en hoogwaardige openbare ruimte om verdichting te faciliteren.

2 Verdichting werkfunctie



Versterk locaties met hoge ruimtelijke kwaliteit maar achterblijvende marktdynamiek om regionale economische spreiding te bevorderen.

Den Haag Centraal (hoogste locatiekwaliteit, beperkte marktschaal) samen met een aantal hoogstedelijke stationslocaties nabij historische binnenstadstations zoals Alkmaar, Delft, Deventer, Dordrecht, Groningen, Haarlem, 's-Hertogenbosch, Maastricht, en stedelijke stationslocaties in regionale centra zoals Assen, Heerenveen, Heerlen, Leeuwarden, Venlo.

Stimuleer herontwikkeling van verouderde panden naar moderne kantoren, introduceer fiscale prikkels en investeringsfondsen voor kwalitatieve kantoorontwikkeling en combineer kantoorontwikkeling met mobiliteitsverbeteringen.

3 Verdichting woonfunctie



Creëer levendige, multifunctionele stedelijke milieus om de aantrekkelijkheid als werklocatie te verhogen.

Metropolitane stationslocaties (Amsterdam Sloterdijk, Amsterdam Centraal, Eindhoven Centraal), hoogstedelijke stationslocaties met overwegend monofunctionele werklocaties (Hoofddorp, Weesp, Woerden, Zaandam) en stedelijke stationslocaties rondom secundaire knooppunten nabij grote steden zoals Amersfoort, Schothorst, Driebergen-Zeist, Houten, Rijswijk, Zoetermeer.

Stel functiemenging verplicht in bestemmingsplannen (wonen, werken, voorzieningen), ontwikkel woonprogramma's gekoppeld aan OV-knooppunten en stimuleer een divers voorzieningenaanbod (horeca, retail, cultuur).

4 Selectieve verdichting



Behoud van balans op locaties met beperkte schaal en aantrekkelijkheid als werklocatie door gerichte toevoegingen die de bestaande functie versterken.

Schiphol Airport (focus op logistiek en zakelijke dienstverlening) en aanvullende hoogstedelijke stationslocaties (Ede-Wageningen, Gouda, Nijmegen, Zutphen) en stedelijke stationslocaties (Almere Buiten, Almere Poort, Culemborg, Geldermalsen, Zandvoort aan Zee).

Voorkom grootschalige toevoeging van werkfunctie, focus op nichefuncties (logistiek, kennisclusters), monitor marktdynamiek en pas verdichtingsstrategie periodiek aan.

AFKORTINGEN STATIONSLOCATIES

Metropolitane (8)

Asd	Amsterdam Centraal
Asdz	Amsterdam Zuid
Ass	Amsterdam Sloterdijk
Ehv	Eindhoven Centraal
Gvc	Den Haag Centraal
Rtdc	Rotterdam Centraal
Shl	Schiphol Airport
Ut	Utrecht Centraal

Hoogstedelijke (37)

Ah	Arnhem Centraal
Alm	Almere Centrum
Amf	Amersfoort Centraal
Amr	Alkmaar
Apd	Apeldoorn
Asa	Amsterdam Amstel
Asb	Amsterdam Bijlmer ArenA
Asdm	Amsterdam Muiderpoort
Asl	Amsterdam Lelylaan
Bd	Breda
Drd	Dordrecht
Dt	Delft
Dv	Deventer
Ed	Ede-Wageningen
Es	Enschede
Gd	Gouda
Gn	Groningen
Gv	Den Haag HS
Hfd	Hoofddorp
Hlm	Haarlem
Hn	Hoorn
Ht	's-Hertogenbosch
Hvs	Hilversum
Laa	Den Haag Laan v NOI
Ledn	Leiden Centraal
Lsl	Lelystad Centrum
Mt	Maastricht

Nm	Nijmegen
Rta	Rotterdam Alexander
Rtb	Rotterdam Blaak
Sdm	Schiedam Centrum
Tb	Tilburg
Wd	Woerden
Wp	Weesp
Zd	Zaandam
Zl	Zwolle
Zp	Zutphen

Stedelijke (49)

Almb	Almere Buiten
Almp	Almere Poort
Amfs	Amersfoort Schothorst
Aml	Almelo
Apn	Alphen a/d Rijn
Asn	Assen
Bet	Best
Bgn	Bergen op Zoom
Bkl	Breukelen
Bnk	Bunnik
Bnn	Barneveld Noord
Brd	Barendrecht
Cas	Castricum
Cl	Culemborg
Db	Driebergen-Zeist
Dld	Den Dolder
Dvd	Duivendrecht
Emn	Emmen
Gdm	Geldermalsen
Gs	Goes
Had	Heemstede-Aerdenhout
Hd	Harderwijk
Hgl	Hengelo
Hm	Helmond
Hr	Heerenveen
Hrl	Heerlen
Htn	Houten

Htnc	Houten Castellum
Hvsp	Hilversum Sportpark
Hwd	Heerhugowaard
Klp	Veenendaal-De Klomp
Lw	Leeuwarden
Mp	Meppel
Ndb	Naarden-Bussum
Nkk	Nijkerk
O	Oss
Pmr	Purmerend
Rlb	Rotterdam Lombardijen
Rm	Roermond
Rsd	Roosendaal
Rsw	Rijswijk
Std	Sittard
Tbu	Tilburg Universiteit
Uto	Utrecht Overvecht
Utvr	Utrecht Vaartsche Rijn
VI	Venlo
Wt	Weert
Ztm	Zoetermeer
Zvt	Zandvoort aan Zee



LAURENS VAN DER SCHOOR

Associate | Strategic Consulting

laurens.vanderschoor@cushwake.com

JOS HESSELINK

Research Lead

jos.hesselink@cushwake.com

FRANK VAN DER SLUYS

Partner | Commercial

frank.vandersluys@cushwake.com

ABOUT CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is wereldwijd een toonaangevende adviseur in commercieel vastgoed voor vastgoedeigenaren en -gebruikers, met ongeveer 52.000 medewerkers in circa 400 kantoren verspreid over 60 landen. In 2024 realiseerde de organisatie een omzet van \$9,4 miljard met kernactiviteiten zoals asset services, leasing, capital markets, valuations en overige dienstverlening. De overtuiging Better never settles vormt het fundament van de organisatie en uit zich in een bedrijfscultuur die talloze onderscheidingen ontvangt uit de sector en het bedrijfsleven. Meer informatie vindt u op www.cushmanwakefield.nl.

Better never settles