



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten



Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland
Postbus 558
2300 AN Leiden

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2019-687929877
Uw kenmerk
UIT-19-17865
Bijlagen
-

Onderwerp
Aanvaarding regionale kantorenvisie Holland Rijnland

Geacht bestuur,

Aanleiding regionale kantorenvisie

De provincie Zuid-Holland wil een toonaangevende provincie zijn met een goed woon-, werk-, en leefklimaat. Een sterke kantorenmarkt draagt hieraan bij. Hierbij is het van belang dat er voldoende plek is voor kantorenontwikkelingen waar vraag naar is en de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod in balans zijn.

Wij hebben in juni 2018 de regio's een uitvraag gedaan om hun regionale kantorenvisies te actualiseren. Dit naar aanleiding van het aflopen van de aanvaardingstermijn van de huidige regionale kantorenvisies per 1 juli 2019. Verder zijn per 1 april 2019 de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. Belangrijkste beleidswijzigingen voor het kantorenbeleid zijn het gaan van 13 gelijkwaardige kantorenlocaties naar een kantorenstructuur en het verlengen van de looptijd van de nieuwe regionale visies van 3 naar 5 jaar.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

De aanbiedingsbrief met de Actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland 2019-2024 hebben wij op 9 april 2019 ontvangen. Middels deze brief zullen wij inhoudelijk ingaan op de aanvaarding hiervan.

Aanvaarding van de geactualiseerde regionale kantorenvisie

Wij aanvaarden de Actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland 2019-2024 als kader voor verantwoording van de kantorenopgave in bestemmingsplannen zoals bedoeld in art. 6.10 lid 2 en art. 6.11 lid 2a van de omgevingsverordening 2019. Hiermee hebben bestemmingsplannen met kantoren die passen binnen de aanvaarde regionale visie voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (voor de onderdelen behoefte aan nieuwe kantoren en regionale afstemming) en aan de toegestane locaties zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening. Onze aanvaarding geldt tot 1 juli 2024. De komende jaren zullen wij samen met u de ontwikkelingen



monitoren en waar nodig afspraken maken over eventuele tussentijdse actualisering van de bij de visie behorende planlijst.

Dit betekent dat u tot 1 juli 2024 in de toelichting bij een bestemmingsplan voor kantoorontwikkelingen kunt aangegeven hoe deze zich verhoudt tot de regionale kantorenvisie. Als de kantoorontwikkeling in de aanvaarde visie is opgenomen heeft u voldaan aan de onderdelen 'aantonen behoefte' en 'regionale afstemming' van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Onderdelen regionale kantorenvisie.

1. Visie op kwaliteit en kwantiteit van de bestaande kantorenvorraad, inclusief aanpak leegstand;
2. Gevolgen van de visie op de bestaande kantorenvorraad voor toekomstige kwaliteit en kwantiteit en benodigde plancapaciteit, met inachtneming van het kwantitatieve kader zoals opgenomen in de Behoefteraming kantoren Zuid-Holland (Stec, 2018);

In uw terugblik op de vorige strategie van Holland Rijnland geeft u aan dat er 116.000 m² kantorenvorraad is afgenomen sinds 2016, en er een ambitie ligt om de kantorenvorraad verder terug te dringen met 5% in 2020, 10% in 2025 en 15% in 2030. De reductie in kantorenvorraad is te verklaren door relatief veel transformaties naar wonen en relatief weinig nieuwe kantooruimte. Verder is de leegstand gedaald van 15,4% naar 12,5% in de periode 2016-2019.

De plancapaciteit is met ongeveer 53.400 m² afgenomen in de periode 2016-2018. Voor de locatie Vierzicht (W4) wordt gekeken naar een gelijkwaardig alternatief, zodat kantorenplancapaciteit ook op deze locaties kan worden geschrapt.

Uitgangspunt van Holland Rijnland is dat het beschikbare aanbod eerst wordt gebruikt, ook via vernieuwing en hergebruik. In de visie wordt gehandeld conform de hoofdstructuur van de provincie, daarbij gaat Holland Rijnland uit van het maximale scenario van de behoefteraming kantoren Zuid-Holland voor de periode van deze kantorenstrategie. De regio realiseert zich dat op middellang termijn een middenscenario waarschijnlijk meer realistisch als uitgangspunt is. Wij kunnen hiermee instemmen.

Rondom Leiden Centraal, in de bovenkant van de hoofdstructuur, moet voldoende planologische ruimte worden gevonden. Zo wordt in het Masterplan STEO programma rond de 60.000 m² kantoren gepland. Verder wordt er gekeken naar transformatie van kantooruimte op verschillende locaties en wordt plancapaciteit verder teruggedrongen op locaties zoals Meerburgpolder, en de snelweglocaties Vierzicht en Elisabethhof. De opgenomen plancapaciteit in de visie van Holland Rijnland van 98.700 m² past binnen de randtotalen die zijn meegegeven door de provincie Zuid-Holland van 141.000 m². De ambitie om aan de slag te gaan met het schrappen van planmeters voor kantoren op bedrijventerreinen zien wij als een goede ontwikkeling.

Vastgestelde regionaal kantoren randtotaal in het omgevingsbeleid

In bijlage 1 vindt u een overzicht van de plancapaciteit die onderdeel is van onze aanvaarding.

Naast de opgenomen plancapaciteit geeft u aan voor een aantal locaties nader te onderzoeken om plancapaciteit te schrappen.

3. Speciale kantorenlocaties vanuit ruimtelijk beleid;
De regio Holland Rijnland ziet het belang van science locaties met specifieke clusters van bedrijven, onderwijs en overige voorzieningen. De regio Holland Rijnland wil voldoende ruimte reserveren voor deze locaties (Bio Science Park en Estec/Space Business Park). Dit zijn ook voor de provincie belangrijke locaties, waarbij ook voldoende ruimte voor kantoren belangrijk is.
4. Visie op duurzaamheid.
Mede op verzoek van de regio's heeft de provincie een onderdeel op laten nemen in de uitvraag over duurzaamheid. We merken hierbij dat er verschillende thema's belangrijk zijn, onder andere het energielabel, circulair bouwen, aardgasvrij, en klimaatadaptief bouwen.

In uw visie wordt ingegaan op het thema duurzaamheid op het gebied van het energielabel, de maatregelen hiervan worden uitwerkt in de uitvoeringslijn Energiebesparing. Gemeenten in de regio gaan inventariseren welke aanvullende mogelijkheden, naast het verplicht Energielabel C (vanaf 1 januari 2023), er genomen kunnen worden. Hierbij wordt gedacht aan Energielabel A/B, klimaatadaptief bouwen en/of minimaliseren woon-werkverkeer. Gedurende de looptijd van de regionale kantorenstrategie wordt bekeken of beleid met betrekking tot circulaire economie op regionale schaal mogelijk en wenselijk is. Voor de belangrijkste ontwikkellocatie voor nieuwe kantoorruimte, Leiden Centraal, worden in de gebiedsvisie Schipholweg e.o. spelregels opgesteld voor duurzame ontwikkeling. De komende tijd willen we dit graag verder met u uitwerken.

Aandachtspunten komende jaren

- In de kantorenstrategie Holland Rijnland zien we dat Leiden Centraal de enige locatie is in de regio waar zachte plancapaciteit is toegevoegd. We zien graag dat op de beste locatie daadwerkelijk extra plancapaciteit wordt toegevoegd en nieuwe kantoorruimte wordt gerealiseerd.
- U heeft mooie ambities om de kantorenvorraad te reduceren en plancapaciteit te schrappen op de minder aantrekkelijke kantorenlocaties. We blijven hier graag bij betrokken en waarnodig samen te kijken naar alternatieve functies. Daarbij zijn we benieuwd naar uw vervolg stappen en hoe u verder uitwerking geeft aan de genoemde ambities.

Monitoring en kennisuitwisseling

Om de ontwikkelingen op de kantorenmarkt te volgen is monitoring erg belangrijk. Uw regio heeft al een uitgebreide monitor. Wel willen we graag met u afspraken maken over het gezamenlijk monitoren van de plancapaciteit, aanbod, voorraad en leegstand op de kantorenlocaties in Holland Rijnland. Op deze manier kunnen we de ambities die u heeft, om voorraad te reduceren en plancapaciteit te schrappen op de minder goede plekken en plancapaciteit toe te voegen rondom Leiden Centraal, periodiek in beeld brengen. Indien nodig kunnen we gezamenlijk ook tijdig bijsturen. Verder is het belangrijk om meer inzicht te krijgen welke kantoorgebouwen

voldoen aan energielabel C op 1 januari 2023, conform de daarvoor geldende wetgeving. Het valt ons op dat voor 90% van de kantoorgebouwen in Holland Rijnland het energielabel onbekend is. Via goede monitoring willen we graag hier meer inzicht in krijgen.


Ten slot

Uw kantorenstrategie opnieuw een goede stap richting een gezonde kantorenmarkt in de regio Holland Rijnland, waar ruimte is voor ontwikkeling rondom Leiden Centraal en gezocht wordt naar alternatieven voor de minder goede kantoorlocaties.

De komende tijd blijven we graag met u samenwerken.

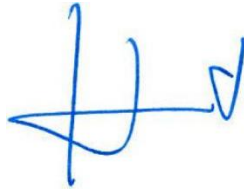
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



drs. H.M.M. Koek

voorzitter,



drs. J. Smit

Bijlage 1: Plancapaciteitlijst Holland Rijnland per 1 juli 2019 onderdeel van de door de provincie aanvaarde regionale kantorenvisie

Gemeente	Locatie	Totale plancapaciteit 1-1-2017	Reductie plancapaciteit 2019-2024	Toevoegen plancapaciteit 2019-2024	Plancapaciteit na 2024
Alphen aan den Rijn	Stationsomgeving	15.000			15.000
Katwijk	Klei-oost Zuid	3.000			3.000
Katwijk	't Heen koplocatie	1.700			1.700
Leiden	Leiden Centraal Stationsgebied	38.000			38.000
Leiden	Leiden Centraal Stationsgebied	22.000			22.000
Leiden	Roomburg/A4-knooppunt/UL Collis	8.000			8.000
Leiderdorp	Vierzicht (W4)+ Bospoort	12.000	7.000		5.000
Teylingen	Rijksstraatweg Leenen&Stol	3.000			3.000
Teylingen	Greenib	3.000			3.000
Zoeterwoude	Meerburgpolder (W4)	40.000	40.000		0
Totaal:		145.700	47.000		98.700