

Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland

26 oktober 2016





Actualisatie kantorenstrategie

In 2012 is de Kantorenstrategie Holland Rijnland opgesteld. Een actualisatie is nodig om in te spelen op de verandering in de kantorenmarkt.

De kantorenmarkt is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Deze veranderingen gaan sneller dan was voorzien. Ook de provincie Zuid-Holland vindt de ontwikkelingen op de kantorenmarkt zorgelijk en heeft Holland Rijnland verzocht haar kantorenstrategie te herzien (zie bijlage 7). De afgelopen periode is na intensief overleg tussen gemeenten en provincie de kantorenstrategie stevig herzien en zijn er flink wat meters onttrokken en getransformeerd.

Deze actualisatie heeft geen betrekking op de themalocaties Leiden Bio Science Park en Space Business Park Noordwijk, die een eigen internationale dynamiek hebben. De voorliggende kantorenstrategie heeft geen betrekking op lokale kantoorontwikkeling tot 1.000m².

Verdere afspraken onttrekking en planreductie

De situatie van de kantorenmarkt in de regio Holland Rijnland stabiliseert, maar er is nog veel werk te verzetten (zie bijlagen 1 en 4). Holland Rijnland kiest voor het voortzetten van een integrale aanpak waarbij de voorraad kwalitatief wordt verbeterd en kwantitatief wordt verminderd. De Kantorenstrategie Holland Rijnland formuleert een driedelige opgave om te komen tot een gezonde kantorenmarkt: onttrekking, renovatie en planreductie. Deze actualisatie intensificeert de regionale afspraken met betrekking tot onttrekking en planreductie. Beperkte nieuwbouw is bij deze aanpak nog steeds nodig voor het creëren van aantrekkelijke kantoorlocaties die passen bij de marktvraag. Om meer zicht te krijgen op de marktvraag is er in opdracht van Holland Rijnland door vastgoedexpert en adviesbureau Jones Lang Lasalle (JLL) een marktonderzoek uitgevoerd naar de regionale kantoorlocaties in Holland Rijnland (zie bijlage 5). Hierin komt het stationsgebied Leiden naar voren als meest kansrijke kantoorlocatie. Dit marktonderzoek is meegenomen als richtlijn in de verdere uitwerking om de strategie zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de marktbehoefte.

Onttrekking

Veel kantoorpanden passen niet meer bij de marktvraag van nu. Onttrekking van kantooroppervlak vindt in de regio plaats middels transformatie, waarbij een pand een nieuwe functie krijgt of sloop-nieuwbouw met andere functie.

De laatste jaren heeft transformatie zichzelf definitief bewezen (zie bijlage 2). Met creativiteit en ondernemerszin blijken veel kantoorpanden zich uitstekend te lenen voor een nieuw leven. Ook de komende jaren staan er veel transformatieplannen of sloop/nieuwbouw met een andere functie in de planning (zie bijlage 3). Door de totale kantorenvoorraad ten opzichte van de piek in 2013 terug te dringen met 5% in 2020 (75.000 m²), 10% in 2025 (150.000 m²) en 15% in 2030 (225.000 m²) worden kantoorpanden en -plannen op de plekken zonder vraag uit de markt gehaald en ontstaat er (enige) ruimte voor nieuwbouw op de kantoorlocaties die aansluiten bij de



marktvraag. Aanpak Leegstand is daarom ook opgenomen als speerpunt in de Inhoudelijke Agenda Holland Rijnland 2016-2020. Aanvullend op het faciliterend beleid vanuit de gemeenten zet Holland Rijnland in op kennisdeling, bijvoorbeeld door het delen van best practices. Daarnaast speelt Holland Rijnland een rol bij de informatieverzameling over de bestaande voorraad in het kader van de regionale aanpak voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, onder andere door het jaarlijks uitbrengen van de Kantorenmonitor Holland Rijnland en door een in het najaar 2016 nog te verschijnen verdieping op het thema kantoren.

Planreductie en of fasering

Groei is geen vanzelfsprekendheid meer, ook niet in de regio Holland Rijnland. Met deze actualisatie worden incurante kantorenlocaties geschrapt en op andere locaties wordt het planaanbod verlaagd en/of getemporiseerd (zie bijlage 3). De grens tussen lokale en regionale kantoren wordt verlaagd van 2.500m² naar 1.000m² en daarmee in lijn gebracht met de grens die de provincie Zuid-Holland stelt in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Met de geplande nieuwbouwplancapaciteit (zie bijlage 3) inclusief de door de provincie Zuid-Holland toegezegde planschuif van Haaglanden naar Holland Rijnland (50.000m²) wordt voldaan aan de kaders van de Provincie Zuid-Holland. Een eventueel (toekomstig) tekort is volgens de regio te rechtvaardigen door het grote aantal transformaties en sloop-nieuwbouw plannen. Deze succesvolle inzet leidt tot behoefte aan nieuwbouw. Dit wordt ook bevestigd door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) (zie bijlage 6), die de behoefteraming waarop de VRM zich baseert heeft opgesteld. Tevens is Holland Rijnland bereid de verdere mogelijkheden van planreductie in samenwerking met de provincie Zuid-Holland 'schouder aan schouder' te onderzoeken. Wanneer er de komende jaren op regionale kantoorlocaties een concrete vraag is van marktpartijen die de plancapaciteit op deze locaties overstijgt, dan wordt in goed overleg de regionale planning en fasering hierop aangepast. Daarbij wordt het principe gehanteerd dat concrete bouwplannen voor gaan op zachte plannen. De regio Holland Rijnland bouwt niet voor de leegstand. De voorverhuureis van minimaal 70% voordat gebouwd wordt, zoals opgenomen in de Kantorenstrategie Holland Rijnland 2012, blijft gehandhaafd. Naast de twee scienceparken behoudt Holland Rijnland haar vier concentratielocaties. Iedere locatie kent zijn eigen opgave, dynamiek en ruimtelijke context.

Schrappen overige locaties

De kantoorplannen stationsomgeving Hazerswoude (Alphen a/d Rijn), Big Boss (Leiden) en Leiden de Vink worden geschrapt. In de regio zijn er meerdere oude kantoorplannen die bestemmingsplan technisch of contractueel met de gemeenten zijn overeengekomen en al jaren niet van de grond komen. De gemeenten zetten zich in om deze locaties te schrappen, als dat tenminste juridisch - onder andere met betrekking tot de grondslag van behoorlijk bestuur - mogelijk is. De gemeenten zijn hierbij terughoudend om eventuele planschade op zich te nemen. Het gaat daarbij om Duinvallei (20.000m²) en Lageweg (1.700m²) in Katwijk en de Grote Polder (9.500m²) in Zoeterwoude.



Leiden Stationsgebied/Centrum

De locatie Stationsgebied/Centrum is als HOV locatie met bovenregionaal bereik de grootste troef in de regio. Dit blijkt ook uit de marktscan van Jones Lang LaSalle (JLL). JLL geeft aan dat Leiden een substantieel nieuwbouwprogramma kan accommoderen en prognosticeert een nieuwbouwbehoefte van 70.000m² die boven de nu opgenomen planvoorraad van 40.000m² uitkomt.

Leiden Stationsgebied/Centrum ondergaat de komende twee decennia een transformatie: een ambitieus plan ligt klaar waar transformatie, ruimtelijke impulsen en toevoeging van o.a. het Rijnsburgerblok door sloop-nieuwbouw onderdeel van uit maken. De nieuwbouwplannen Rijnsburgerblok en de Trafolocatie worden gerealiseerd in de directe nabijheid van het station en voldoen aan de huidige eisen. Hiermee wordt er A-kwaliteit aan de kantorenvoorraad toegevoegd die kan concurreren met de top van de kantorenlocaties in Nederland. Deze plannen zijn daarmee couranter dan de oudere kantoorpanden langs de Schipholweg waar met succes wordt ingezet op transformatie (zie ook bijlage 3) en/of renovatie.

Het aantal transformaties in de stad Leiden is de laatste jaren toegenomen ten gunste van de markt gewenste multifunctionele stations- en centrumlocatie. Andere kantoorlocaties in de gemeente gaan op slot. Succesvolle voortzetting van transformaties in de stad en elders in de regio bieden kansen voor deze concentratielocatie. Op het moment dat regionaal marktruimte beschikbaar komt is het logisch deze te laten toekomen aan deze locatie.

Stationsgebied Alphen a/d Rijn

Het stationsgebied Alphen heeft een uitstekende bereikbaarheid. Als centrumgemeente in het Groene Hart heeft deze kantoorlocatie een regionale functie. Gegeven de potentie van deze kantoorlocatie en de succesvolle inzet om kantoorlocaties elders in Alphen aan den Rijn te transformeren (40.000m² transformatieplannen tot 2020) blijft er ruimte bestaan voor kantoorontwikkelingen op deze locatie. Bijvoorbeeld om toekomstige verhuizingen van kantoorgebruikers uit de gemeente naar het stationsgebied te kunnen accommoderen. De verwachte marktvraag is echter minder dan het planaanbod. Het planaanbod van deze concentratielocatie wordt daarom gefaseerd en verlaagd van 29.000 m² naar 15.000m². Wanneer de kantorenmarkt herstelt, zijn hier meer mogelijkheden.

W4 Meerburg Zoeterwoude

De locatie W4 Meerburg Zoeterwoude kent, langs de A4 gelegen, een uitstekende autobereikbaarheid. Met de komst van het treinstation Zoeterwoude Meerburg krijgt deze locatie ook een goede OV bereikbaarheid. W4 Meerburg Zoeterwoude richt zich als zichtlocatie aan de snelweg op een ander marktsegment dan de stationslocaties. Er is hierbij sprake van een aanvullende marktoppositie die in zeer beperkte mate concurreert met de stationslocaties. De reeds ingezette herprogrammering van een gedeelte van de locatie naar wonen en detailhandel maakt W4 Meerburg een multifunctionele locatie. Naast deze impulsen is de bestaande plancapaciteit hoog ten opzichte van de marktvraag. Tussen najaar 2015 en zomer 2016 hebben de gemeente Zoeterwoude, de gemeente Leiden, de gemeente Leiderdorp, de ontwikkelingsmaatschappij Meerburg en de provincie Zuid-Holland samen met Holland Rijnland de oplossingsmogelijkheden verkend die er toe moesten leiden dat de toekomstige regionale kantoorontwikkeling past binnen de



provinciale kaders. Dit overleg heeft er toe geleid dat Leiden de komende periode 20.000 m² minder plancapaciteit opneemt voor de stationslocatie Leiden.

W4 Vierzicht Leiderdorp

De locatie W4 Vierzicht Leiderdorp kent een multifunctioneel karakter en een uitstekende bereikbaarheid vanaf de A4. De verwachte marktvraag voor kantoren is volgens JLL met 5.000m² op deze locatie lager dan de geplande 15.000m². Samen met ondernemers is een ruimtelijke visie voor de A4 zone Leiderdorp opgesteld om dit gebied een impuls te geven. De plancapaciteit voor kantoren komt hierin ook aan bod. Doel is te komen tot een reductie van het aanbod. Dat kan bijvoorbeeld door invulling met andere functies. De locatie W4 Vierzicht Leiderdorp behoudt de regionale status en blijft zodoende een kantoorlocatie.

De A4 zone is een pilot van het programma Slim ruimtegebruik van de Provincie Zuid-Holland. Met ondersteuning vanuit dit programma wordt verkend wat de alternatieve invullingen kunnen zijn voor de 10.000m² gewenste planreductie voor de kantoorlocaties op de locatie Vierzicht. Op de locaties is voor de dynamiek van het gebied en de afronding van het stedenbouwkundig plan wel bebouwing noodzakelijk.

Kasteel Endegeest en bijgebouwen, Oegstgeest

Kasteel Endegeest (inclusief bijgebouwen) in Oegstgeest is een bijzondere monumentale locatie (5.738m²) die (op)nieuw op de markt komt. Mede om het kasteel en landgoed in goede staat te kunnen onderhouden, krijgt deze locatie een commerciële functie met de mogelijkheid voor kantoren, zoals feitelijk nu al het geval is. Een andere optie is het realiseren van congresfaciliteit in relatie tot het aangrenzende Bio Science Park. Kasteel Endegeest begeeft zich op een specifieke internationale markt van partijen die geïnteresseerd zijn in een uniek historisch object. Omdat Kasteel Endegeest een bestaand gebouw is dat feitelijk al in gebruik is als kantoor, hoeft deze locatie niet als nieuwbouw plancapaciteit (bijlage 3) te worden opgenomen.



- Bijlage 1. De kantorenmarkt in Holland Rijnland stabiliseert
- Bijlage 2. Transformaties in de regio: de Leidse en Alphense aanpak
- Bijlage 3. Overzichten nieuwbouw plancapaciteit, te schrappen plannen en transformatieplannen
- Bijlage 4. Kantorenmonitor 2016
- Bijlage 5. Jones Lang LaSalle - Marktonderzoek kantoorlocaties Holland Rijnland
- Bijlage 6. EIB - Prognose kantoren in perspectief, Regio Holland Rijnland
- Bijlage 7. Provincie Zuid-Holland - brief met verzoek de regionale kantorenstrategie te herzien
- Bijlage 8. Gemeente Leiden - Leiden transformeert



Bijlage 1. De kantorenmarkt in Holland Rijnland stabiliseert

Het doel van de kantorenstrategie om te komen tot een gezonde kantorenvorraad met een leegstandpercentage van circa 5% is (nog) niet behaald. Desondanks hebben de afspraken die gemeenten hebben gemaakt in de Kantorenstrategie Holland Rijnland wel effect gehad. Tegen de landelijke trend blijven de problemen in Holland Rijnland stabiel en zijn de eerste tekenen van herstel zichtbaar. Dit komt mede door een veranderde markt waarbij vastgoedbeleggers niet meer bouwen voor de leegstand en partijen steeds vaker kiezen om vastgoedportefeuilles af te waarderen en te kiezen voor transformatie. Door ontwikkelingen als het Nieuwe Werken, waarbij minder m² kantoorruimte per persoon wordt gebruikt, meer starters en een hoger aandeel ZZP-ers neemt eveneens de vraag af.

Transformaties en sloop-nieuwbouw op stoom

In Holland Rijnland is de herbestemming door transformatie of sloop-nieuwbouw met een andere functie van kantoorpanden op stoom gekomen. Met name binnen de gemeentegrenzen van Leiden en Alphen a/d Rijn wordt er reeds flink getransformeerd (in bijlage 2 meer de specifieke Alphense aanpak). De publicatie 'Leiden Transformeert' geeft een fraai inzicht in de huidige transformaties en toekomstige plannen binnen Leiden (bijlage 8).

Sinds 2012 wordt er jaarlijks gemiddeld 30.000m² onttrokken aan de markt. Sinds 2013 worden er meer m² kantoren onttrokken aan de kantorenvorraad dan er wordt toegevoegd (zie bijlage 4). Ook de komende vijf jaar zullen meer dan 30 oude kantoorpanden een nieuw leven, als bijvoorbeeld woning, studentenhuisvesting of onderwijsinstelling krijgen (zie bijlage 3 voor een overzicht van de transformatieplannen). Naar verwachting verdwijnt hiermee tot 2020 120.000m² kantoorvoorraad middels herbestemming uit de markt. Dit is veel meer dan was voorzien. Zo ging het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in haar behoefteraming uit 2012, waarop de provincie Zuid-Holland haar beleid baseert, nog uit van in totaal 38.000m² onttrekkingen in de periode 2010-2020. Alleen al in 2014 is met 42.500m² meer onttrokken dan het EIB over de gehele periode had voorzien. De succesvolle inzet in Holland Rijnland op transformatie zorgt ervoor dat er meer behoefte is aan nieuwbouw dan op basis van de behoefteraming van het EIB was geraamd. Dit wordt ook bevestigd door het EIB in haar rapport Prognose kantoren in perspectief (zie bijlage 6).

Nieuwbouw neemt af

Hoewel er bestemmingsplantechnisch in Holland Rijnland nog veel ruimte is voor kantoorontwikkelingen zijn het aantal nieuwbouwplannen de afgelopen jaren beperkt. Dit is een teken dat de kantorenmarkt steeds meer een zelfregulerende markt is, waarbij niet voor de leegstand gebouwd wordt. In 2012 was er nog sprake van 49.100m² aan nieuwbouw. In 2013 en 2014 werd er respectievelijk 9.400m² en 27.500m² aan nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd. Deze nieuwbouw komt bijna volledig voor rekening van de regionale kantoorlocaties Leiden Stationsgebied/Centrum, Leiden Bio Science Park en W4-locatie Meerburg in Zoeterwoude. Bij nieuwe plannen en programmering wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking toegepast.



De kantorenvoorraad daalt licht

Het op gang komen van de transformaties en de beperkte nieuwbouw is ook terug te zien in de totale kantorenvoorraad. Na decennia van groei krimpt sinds 2014 de totale kantorenvoorraad in de regio Holland Rijnland. Tussen 2014 en nu bedraagt de daling 14.000m², waardoor de totale kantorenvoorraad nu 1.540.000m² bedraagt (zie bijlage 4).

Ook de leegstand daalt licht

Sinds de crisis in 2008 is de leegstand in de regio Holland Rijnland opgelopen. Tussen 2012 en 2013 is de leegstand opgelopen van 12,8% procent naar 15,3%. Vervolgens daalde de leegstaand de afgelopen twee jaar licht van 15,3% in 2013, via 15,0% in 2014 naar 14,8% in 2015. Dit betreft de leegstand inclusief panden die niet actief op de markt worden aangeboden. JLL komt in haar marktonderzoek, waarin enkel gekeken wordt naar de actief aangeboden kantoren, uit op een leegstandspercentage van 11,6% (zie bijlage 5) tegenover een landelijk percentage van 14,8%.

Behoeftte aan kwaliteit

Vastgoedexpert Jones Lang LaSalle (JLL) stelt dat een groeimarkt definitief heeft plaatsgemaakt voor een vervangingsmarkt waar de eindgebruiker bepaalt. Na een periode van deconcentratie geven gebruikers aan weer in de stad te willen zitten op veelzijdige, binnenstedelijke locaties. Dit zijn met name de stationsgebieden; OV-knooppunten met een goede bereikbaarheid, hoge dynamiek en een stedelijk profiel.

Naast de behoefte aan een dynamische centrumlocatie, speelt de focus op kwaliteit ook op pandniveau. Vastgoedexpert JLL wijst bijvoorbeeld een kwaliteitslabel (A-C) toe aan gebouwen. In de regio Holland Rijnland is er volgens JLL enkel vraag naar kantoorpanden van A-kwaliteit. Dit betreft hoogwaardige kwaliteit kantoorruimte, veelal nieuw of recentelijk ingrijpend gerenoveerd. Moderne systemen, grote vloervelden, flexibel in te delen en hoge plafonds zijn enkele kwaliteitseisen van de huidige kantoorgebruiker.

De komende jaren krijgen in de regio veel kantoorpanden van onvoldoende kwaliteit een andere invulling of bestemming. Ook zijn er nog veel kantoorpanden buiten de A-locaties te vinden.



Bijlage 2. Transformaties in de regio: de Leidse en Alphense aanpak

In Leiden wordt de kantorenleegstand al geruime tijd actief bestreden. Dit is van groot belang om de kantorenmarkt vitaal te houden en de positie van de toplocatie Stationsgebied/Centrum te verstevigen. Inspanningen in de hele stad zijn nodig om deze locatie in volle glorie te ontwikkelen. Hiertoe vinden er al jaren vele succesvolle transformaties plaats in de stad. Ruim de helft van alle transformatieplannen in de regio bevindt zich binnen de Leidse gemeentegrenzen - alleen al tot 2020 wordt ruim 60.000m² bvo kantoren gesloopt of getransformeerd.

De Leidse aanpak kenmerkt zich door actief accountmanagement waarbij investeerders persoonlijk worden benaderd en worden gestimuleerd om kantoren die kampen met leegstand of veroudering een andere invulling te geven; bijvoorbeeld als studentenwoning, short-staylocatie of hotel. Sinds 2012 is er een kantorenloods aangesteld die actief met de markt in gesprek gaat om tot passende oplossingen te komen en transformatie of tijdelijk gebruik mogelijk te maken. De kantoorlocaties aan de Schipholweg, de Verbeekstraat en het Kanaalpark zijn enkele belangrijke transformatielocaties waarbij al veel vierkante meter uit de markt is gehaald. Ook op kleinere, binnenstedelijke locaties krijgen veel kantoorpanden een andere functie.

Transformatie en concentratie zijn twee belangrijke uitgangspunten voor de gemeente Alphen a/d Rijn, kenmerkend voor de Alphense aanpak. Transformaties zorgen ervoor dat de komende jaren voor 40.000m² bvo uit te markt wordt gehaald. Hierdoor neemt de gemeente maar liefst één derde van alle kantoortransformaties in de regio Holland Rijnland voor haar rekening. Ook sloop van verouderde kantoorruimte is aan de orde. Alphen aan den Rijn concentreert en wijst enkel het stationsgebied aan als courante kantoorlocatie. Elke andere locatie in de gemeente is een transformatiegebied waar sprake is van integrale gebiedsontwikkeling naar andere functies. Uitgaande van een periode tot 2030 zullen ongetwijfeld meer incurante panden uit de markt worden gehaald; er staan nog meer transformaties op stapel. Nieuwbouw is enkel mogelijk na voldoende sloop of transformatie van verouderde kantoorruimte, en dan geldt bovendien de eis van 70% voorverhuurd, zoals vastgelegd door de gemeenteraad. De Alphense aanpak verstevigt de positie van het stationsgebied als dé kantoorlocatie van Alphen.

De transformaties zijn in de regio Holland Rijnland goed op gang gekomen. In de gemeenten Leiden en Alphen a/d Rijn vinden de meeste transformaties plaats, dit in samenhang met het grote aandeel van bestaande voorraad in de regio. Ook staan de komende jaren transformaties op stapel in gemeenten met een kleinere kantorenvoorraad, zoals Leiderdorp, Noordwijk en Zoeterwoude.



Bijlage 3. Overzichten nieuwbouw plancapaciteit, transformatieplannen, te schrappen plannen

Planaanbod regionale kantoorlocaties Holland Rijnland na actualisatie kantorenstrategie 2015 (1.000m² bvo of groter) per gemeente in Holland Rijnland

| Gemeente / kernnaam | Voorkeur locatie VRM? | Locatie | Straat | Totale plan-capaciteit kantorenstrategie 2012 | Totale plancapaciteit na actualisatie | Status bestemming plan (V=Vastgesteld, NV=Niet Vastgesteld) | 2016-2020 | 2020-2025 | Na 2025 |
|--|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---|---------------------------------------|---|----------------|---------------|----------|
| Alphen aan den Rijn | Nee | Stationsomgeving | Prins Bernhardlaan/Stationsstraat | 29.000 | 15.000 | V | 5.000 | 10.000 | |
| Leiden * | Ja | Leiden Centraal Stationsgebied | Stationsgebied, Trafolocatie e.o. | 28.000 | 18.500 | NV | | 18.500 | |
| Leiden | Ja | Leiden Centraal Stationsgebied | Stationsgebied, Rijnsburgerblok | 22.000 | 21.000 | V | 21.000 | | |
| Leiden ** | Nee | Roomburg/A4-knooppunt/UL Collis | De Heyderweg 1-21 | 8.000 | 8.000 | V | 8.000 | | |
| Leiderdorp*** | Ja | Vierzicht (W4)+ Bospoort | Simon Smitsweg | 15.000 | 5.000 | V | | 5.000 | |
| Zoeterwoude**** | Ja | Verde Vista Meerburg (W4) | Stadshouderslaan / Blauwmutsenpad | 52.500 | 40.000 | V | 40.000 | | |
| Holland Rijnland | | Totaal aanbod plancapaciteit | | 154.500 | 107.500 | | 74.000 | 33.500 | |
| Totaal planaanbod na actualisatie | | | | | | | 74.000 | 33.500 | |
| Gerealiseerd 2013-2015 (37.500m ² bestaande uit Rijnhaven-Oost 6.000m ² , Heerema 19.000m ² , Limes 2.500m ² , NEM Verda Vista Meerburg 10.000m ²) | | | | | | | 37.500 | 33.500 | |
| Behoeftte volgens VRM 2013-2030 exclusief planschuif 50.000 Haaglanden naar Holland Rijnland (toezegging januari 2014) | | | | | | | 64.000 | 31.000 | |
| Verdeling toegezegde planschuif van 50.000m ² (januari 2015) Haagland-Holland Rijnland | | | | | | | 47.500 | 2.500 | |
| Behoeftte volgens VRM 2010-2030 inclusief planschuif 50.000m² | | | | | | | 111.500 | 33.500 | |
| Saldo planaanbod na actualisatie | | | | | | | - | - | - |

Nader onderzoek naar mogelijkheden schrappen kantoorlocaties buiten de regionale kantoorlocaties 1.000m² of groter

| Gemeente / kernnaam | Voorkeur locatie VRM? | Locatie | Straat | Totale plan-capaciteit kantorenstrategie 2012 | Totale plancapaciteit na actualisatie | Status bestemming plan (V=Vastgesteld, NV=Niet Vastgesteld) |
|-------------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------------------|---|
| Katwijk | Nee | Duinvallei-Valkenburg | Westerbaan/Fakkelgras | 20.000 | 0 | V |
| Katwijk | Nee | t Heen | Lageweg | 1.700 | 0 | V |
| Zoeterwoude | Nee | Grote Polder | Industrieweg, Produktieweg | 9.500 | 0 | V |
| Holland Rijnland | | Totaal aanbod plancapaciteit | | 31.200 | 0 | |

Voorstel schrappen Planaanbod kantoren (1.000m² bvo of groter) per gemeente in Holland Rijnland

| Gemeente / kernnaam | Voorkeurs locatie VRM? | Locatie | Straat | Totale plancapaciteit | Totale plancapaciteit na actualisatie | Totaal schrappen van plannen |
|-------------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Alphen aan den Rijn | Nee | Stationsomgeving | Prins Bernhardlaan/Stationsstraat | 29.000 | 15.000 | 14.000 |
| Alphen aan den Rijn | Nee | HOV Halte / Westvaartpark | Stationsgebied Hazerswoude | 5.000 | 0 | 5.000 |
| Leiden | Nee | Leiden De Vink | Maria Austriapad | 3.000 | 0 | 3.000 |
| Leiden | Ja | Leiden Centraal Stadszijde Big Boss | Maresingel | 2.000 | 0 | 2.000 |
| Leiderdorp | Ja | Vierzicht (W4)+ Bospoort | Simon Smitsweg | 15.000 | 5.000 | 10.000 |
| Holland Rijnland | | Totaal aanbod plancapaciteit | | 54.000 | 20.000 | 34.000 |

* Ondanks de verwachte behoefte (JLL) aan kantoren op Leiden Centraal verlaagt Leiden de plancapaciteit om tegemoet te komen aan de wensen van de Provincie

**Een deel van opbrengsten van deze ontwikkeling wrdt gebruikt om de eerder verlagng van plancapaciteit op W4 Meerburg van 70.000m² naar 52.500m² mogelijk te maken

*** Planreductie is op deze multifunctionele locatie mogelijk indien andere functies dan kantoren worden toegestaan

**** Ondanks de lager verwachte behoefte (JLL) worden de kantoren m2 als onderdeel van de W4 hier vooralsnog niet afgewaardeerd



Transformaties 2013, 2014 en transformatieplannen (1.000m² bvo of groter) kantoren per gemeente in Holland Rijnland*

| Gemeente / kernnaam | Locatie of pand | Straat | Oorspronkelijke omvang | Omvang (kantoren) na transformatie | Functie-wijziging / sloop | Bestemmingspluwijziging nodig? | Status | 2013 | 2014 | 2015 | 2016-2020 |
|-----------------------------|---------------------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------------------|--|---|--|------|------|------|-----------|
| Alphen aan den Rijn | Aargebouw | Karplein 2-28 | 4.080 | 0 | Sloop en nieuwbouw | Nee | College heeft besloten over sloop. Planning 2015-2016 | | | | x |
| Alphen aan den Rijn | Rijnstaete | Prins Bernhardaan 10 -20 | 9.200 | 0 | Wonen | Ja, via wijzigingsbevoegdheid | Plan voor transformatie van het geheel naar woningbouw gereed. Kans op transformatie erg g | | | | x |
| Alphen aan den Rijn | Voormalig belastingkantoor | Prins Bernhardaan 2 | 1.225 | 0 | Studenten/jongerenhuysvesting | Nee, gewijzigd bestemmingsplan vastgelegd | Sloop 2014 en nu nieuwbouw gereed | | x | | |
| Alphen aan den Rijn | Voormalig pand Peter Langhout Reizen | Castorstraat 1 | 2.084 | 0 | Sloop en nieuwbouw naar andere functie | Nee, afwijkingbesluit is al gereed | gesloopt begin 2015 | | | | x |
| Alphen aan den Rijn | Voormalig pand wonen | Concertweg 33 | 2.339 | 0 | Wonen | Ja, omgevingsvergunning aangevraagd/verleend | gesloopt begin 2015 | | | | x |
| Alphen aan den Rijn | Voormalig pand NUON | Prins Bernhardaan 1 | 3.357 | 0 | Sloop en nieuwbouw naar andere functie | Ja, nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt als toekomstig | Sloop is gereed | | | | x |
| Alphen aan den Rijn | Voormalig Thorbeckegebouw | Thorbeckeplein | 6.823 | 0 | Sloop en nieuwbouw naar andere functie | Nee, bestemmingsplan maakt andere functie al mogelijk | Gesloopt | | | | x |
| Alphen/Boskoop | Voormalig gemeentehuis Boskoop | Raadhuysplein 1 | 2.515 | 0 | Wonen | Ja | Initiatief. Transformatie wordt hier aangemoedigd. | | | | x |
| Alphen/Boskoop | Voormalig pand Connexxion | Hoogeveenweg 5 | 3.214 | 0 | Arbeidsmigrantenhotel | Nee, gewijzigd bestemmingsplan onlangs vastgesteld | Start transformatie, in mei zal transformatie 2015 gereed zijn | | x | | |
| Alphen/Hazerswoude-Rijndijk | Voormalig gemeentehuis Rijnwoude | Frederik van Eedenplein 4 | 3.800 | 0 | Transformatie en mogelijk sloop | Nee, het wordt geregeld middels een 'krulmegeval' procedure (BOR-besluit) | Initiatief tot fundeewijziging. Kans is heel groot dat dit plan geaccordeerd wordt. | | | | x |
| Alphen/Hazerswoude-Rijndijk | Voormalig pand Rabobank | Frederik van Eedenplein 4B | 1.200 | 0 | Fietsenwinkel | Ja | | | | | x |
| Leiden | Stationsgebied - Kamer van Koophandel | Stationsweg 41 | 2.628 | 0 | Sloop en nieuwbouw | Ja | Maakt tzt plaats voor Rijnburgerblok | | | | x |
| Leiden | Stationsgebied - Rabobank | Stationsweg 37-39 | 1.907 | 0 | Sloop en nieuwbouw | Ja | Maakt tzt plaats voor Rijnburgerblok | | | | x |
| Leiden | Stationsgebied - ABN Amro | Stationsweg 31-33 | 2.478 | 0 | Sloop en nieuwbouw | Ja | Maakt tzt plaats voor Rijnburgerblok | | | | x |
| Leiden | Stationsgebied - De Leidse Poort | Schuttersveld 1 | 3.453 | 0 | Sloop en nieuwbouw | Ja | Maakt tzt plaats voor Rijnburgerblok | | | | x |
| Leiden | Stationsgebied Zeezijde - Level | Bargelaan | 2.300 | 0 | Wellnesscentre en horeca | Onherroepelijke vergunning | Gereed | | x | | |
| Leiden | Schuttersveld - Research voor Beleid | Schipholweg 13-15 | 5.295 | 0 | Hostel | Planvorming | | | | | x |
| Leiden | Transvaal - Gemeente Leiden | Stationsplein 107 | 11.157 | 0 | Transformatie of sloop/nieuwbouw | Ja | Tijdelijke huisvesting gemeente Leiden | | | | x |
| Leiden | Groenord - Eschertoren | Willem de Zwijgerlaan | 8.625 | 0 | Transformatie naar wonen | Ja, functiewijziging | vergunningaanvraag | | | | x |
| Leiden | Lammenschansdriehoek - Ha't | Kanaalpark 142 + 145 | 2.730 | 0 | Sloop en nieuwbouw naar andere functie | Planvorming | Ontwerp bestemmingsplan Woontoren B&apleijn | | | | x |
| Leiden | Lammenschansdriehoek - Deblitte | Kanaalpark 143 | 3.365 | 0 | Wonen | Onherroepelijke vergunning | Gereed | | | x | |
| Leiden | Lammenschansdriehoek - Avery Dennis | Kanaalpark 147 | 1.950 | 0 | Sloop en nieuwbouw | Planvorming | Pand al leeg. Transformatie wordt hier aangemoedigd. | | | | x |
| Leiden | Lammenschansdriehoek - Nem | Kanaalweg 159 | 2.220 | 0 | Transformatie naar wonen | Planvorming | Initiatief. Transformatie wordt hier aangemoedigd. | | | | x |
| Leiden | Lammenschansdriehoek - Avery Dennis | Lammenschansweg 140 | 2.700 | 0 | Gemeenschappelijke functie | Planvorming | Panden gesloopt | | | x | |
| Leiden | Lammenschansdriehoek | Perzikweg 1-15 | 3.520 | 0 | Wonen | Ja | Ideefase | | | | x |
| Leiden | Morskwartier - UWV | Verbeekstraat 1 | 3.500 | 0 | Expatcentrum/wonen | Ja | Start verbouw 2015 | | | x | |
| Leiden | Morskwartier - Olivetti | Verbeekstraat 3-13 | 3.650 | 0 | Studentenhuysvesting | Ja | Start verbouw 2015 | | | x | |
| Leiden | Morskwartier | Verbeekstraat 2-12 | 4.400 | 0 | Expatcentrum/wonen | Ja | Gereed | | x | | |
| Leiden | Voormalig EWR gebouw | ir. Driessenstraat 1 | 1.036 | 0 | Studentenhuysvesting | Ja | Start verbouw 2015 | | | | x |
| Leiden | Voormalig pand Hoogheemraadschap | Breestraat 46-48 | 6.677 | 0 | Transformatie naar onderwijsinstelling | Onherroepelijke vergunning | Gesloopt, start nieuwbouw begin 2015 | | | | x |
| Leiden | Boerhave District | Rijksburgerweg 35 | 1.000 | 0 | Kinderdagverblijf | Ja | Gereed | | x | | |
| Leiden | CDR | Zernikedreef 10 | 1.788 | 0 | Transformatie kantoor naar Onderwijsinstelling | Ja | Gereed, Centre of Expertise Genomics | | x | | |
| Leiden | Brandweer kazern / Sociale Dienst | Langebrug 56-60 | 3.225 | 0 | Studentenhuysvesting | Ja | Gesloopt, start nieuwbouw begin 2015 | | | | x |
| Leiderdorp | Elisabethhof | Elisabethhof 1 | 6.910 | 0 | Wonen | Ja | Planologische vergunning rond, bouwvergunning spoedig | | | | x |
| Noordwijk | Voormalig Eurocross gebouw | Van Panhuysstraat 2 | 3.136 | 0 | Starterswoningen | Ja, in procedure | Functiewijziging naar startersappartementen | | | | x |
| Noordwijk | Voormalig pand AON | Bomkeplein 4-16 | 1.476 | 0 | Starterswoningen | Ja, in procedure | Functiewijziging naar startersappartementen 'project V' | | | | x |
| Noordwijk | Voormalig pand Zilveren Kruis Achmea | Sint Jeroensweg 67 | 1.426 | 0 | Wonen | Ja | Pand is gesloopt, bouw woningen gestart | | x | | |
| Noordwijk | Voormalig pand Zilveren Kruis Achmea | Van der Martelstraat | 6.946 | 5.277 | Nu niet bekend | nee niet bekend | initiatiefse voor planontwikkeling, 1.669 m2 verhuurd al | | | | x |
| Zoeterwoude | Zoeterwoude-Rijndijk | Hoge Rijndijk 48a-h | 1.050 | 0 | Logies voor arbeidsmigranten | Nee, via omgevingsvergunning | Planidee | | | | x |
| Zoeterwoude | Zoeterwoude-Rijndijk | Kopernietweg 5 | 1.800 | 0 | Wonen | Nee, via omgevingsvergunning | Planidee | | | | x |
| | | | 142.181 | 5.277 | | | | | | | |
| Totaal transformatieplannen | | | | 136.908 | | | | | | | |



Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland

Schuttersveld 9, 2316 XG Leiden

Postbus 558, 2300 AN Leiden

Tel. 071 – 523 90 90

info@hollandrijnland.nl

www.hollandrijnland.nl