

Oplegvel PHO advies

1.	Onderwerp	Eerste lezing (concept) Actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland		
2.	Rol van Holland Rijnland	<input checked="" type="checkbox"/> Basistaak		
3.	Regionaal belang	Een robuuste strategie die gericht is op het weer gezond maken van de regionale kantorenmarkt versterkt de economische positie van Holland Rijnland.		
4.	Behandelschema: DB Colleges PHO DB Gemeenteraad DB AB Gemeenteraad	Datum: Informerend	Datum: Adviserend	Datum: Besluitvormend
			03/09/2015 23/09/2015 en 5/11/2015	19/11/2015 AB voorjaar 2016
5.	Advies PHO			
6.	Reden afwijking eerdere besluitvorming en wijze afwijken	Brief provincie Zuid-Holland met verzoek kantorenstrategie Holland Rijnland uit 2012 aan te passen. In de actualisatie worden verdergaande afspraken gemaakt over de capaciteit en planning van nieuw te bouwen kantoren.		
7.	Essentie van het voorstel <i>(annotatie zoals op agenda staat)</i>	Kennis te nemen van de (concept) actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland en hierover een richtinggevende discussie te voeren.		
8.	Inspraak	<input checked="" type="checkbox"/> Nee, Inspraak volgt na vaststelling (concept) actualisatie kantorenstrategie in het DB (planning inspraakperiode 6 weken vanaf eind november 2015)		
9.	Financiële gevolgen	<input checked="" type="checkbox"/> Binnen begroting Holland Rijnland		
10.	Bestaand Kader	Relevante regelgeving: Provincie Zuid-Holland - Visie Ruimte & Mobiliteit, vastgesteld juli 2014		
		Eerdere besluitvorming Algemeen Bestuur: AB Holland Rijnland - Kantorenstrategie Holland Rijnland, vastgesteld oktober 2012		
11.	Lokale context (in te vullen door griffier)			

Adviesnota PHO

Vergadering: PHO Economische Zaken

Datum: 23 september 2015

Locatie: Alphen a/d Rijn

Agendapunt: 05

Onderwerp:

Eerste lezing (concept) Actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland

Voorstel: Kennis te nemen van de (concept) actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland en hierover een richtinggevende discussie te voeren.

Inleiding:

Het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland heeft op 31 oktober 2012 de kantorenstrategie Holland Rijnland vastgesteld. De nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM, 9 juli 2014), biedt op een aantal punten een ander kader dan de kantorenstrategie Holland Rijnland. In haar brief van 17 november (zie bijlage) vraagt de provincie Zuid - Holland aan Holland Rijnland de kantorenstrategie in lijn te brengen met de VRM. Hierop is een bestuurlijke en ambtelijke begeleidingsgroep geformeerd met daarin de gemeenten met de grootste opgaven. Dit zijn Alphen aan den Rijn, Leiden, Zoeterwoude en Leiderdorp. De concept actualisatie is ambtelijk en bestuurlijk besproken met de provincie Zuid-Holland en de reactie is overwegend positief. Grootste struikelblok zijn de afspraken met de provincie Zuid-Holland over de ontwikkeling van het kantoorprogramma op de locatie W4 Meerburg. Hier liggen afspraken in relatie tot de W4 en de bestuursovereenkomst HOV-Zuid-Holland Noord en financiële verplichtingen die het zonder financiële steun vanuit de provincie Zuid-Holland onmogelijk maken om het kantoorprogramma aan te passen. Zowel de provincie Zuid-Holland als het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland wil desondanks de besluitvorming over actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland nu doorzetten om ontwikkelen op andere regionale kantorenlocaties niet tegen te houden.

Deze concept actualisatie zal - na de inspraakronde die eind november start en via de gebruikelijke procedures - ter besluitvorming in het voorjaar van 2015 worden voorgelegd aan het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland. Tijdens de inspraakronde zal ook Gedeputeerde Staten van provincie Zuid-Holland verzocht worden een inspraakreactie te geven zodat de definitieve actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland kan rekenen op steun bij de provincie.

Beoogd effect:

Een geactualiseerde kantorenstrategie waarmee ingespeeld kan worden op de marktontwikkelingen. Daarnaast biedt deze strategie het afsprakenkader tussen de regio (en inliggende gemeenten) en de provincie Zuid – Holland ten aanzien van de plancapaciteit en fasering van kantoren per kantoorlocatie in Holland Rijnland.

Argumenten:

1.1 Ontwikkelingen in de kantorenmarkt geven aanleiding om de kantorenstrategie Holland Rijnland te actualiseren

De leegstand van kantoren in Holland Rijnland is 14,8% (1 januari 2014). Hoewel het leegstandspercentage stabiel is en zelfs licht daalt is dit nog ruim meer dan een gezonde frictieleegstand van circa 5%. Transformeren van kantoren, faseren en mogelijk schrappen van nieuwbouwplannen is nodig om de kantorenmarkt in de regio in balans te brengen.

1.2 Zonder een geactualiseerde kantorenstrategie kan de provincie Zuid-Holland de nieuwbouw van kantoren in Holland Rijnland op slot zetten.

In een brief van de provincie d.d. 17 november (zie bijlage bij de (concept) actualisatie kantorenstrategie) wordt Holland Rijnland gevraagd de kantorenstrategie in lijn te brengen met de VRM en deze aan te bieden aan Gedeputeerde Staten. Het in lijn brengen heeft vooral te maken met het reduceren van plancapaciteit op basis van een behoefteraming naar nieuwe kantoren, die voor Holland Rijnland laag uitvalt. Mocht dit niet gebeuren dan maakt de provincie Zuid-Holland bij een nieuw bestemmingsplan zelf een afweging of deze ontwikkeling strookt met de VRM. Bij vastgestelde bestemmingsplannen met kantoorbestemmingen geldt een aanpassingstermijn van 3 jaar na de vaststelling (9 juli 2014) van de VRM, daarna kan de provincie Zuid-Holland overgaan tot het geven van een aanwijzing om een bestemmingsplan hiermee in lijn te brengen.

1.3 Kantorenbeleid past bij de schaal van Holland Rijnland

In het proces van #Kracht15 is naar voren gekomen dat ruimtelijk economisch beleid (kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel) vooral in subregionaal verband wordt opgepakt. Voor afstemming van regionale kantoren, verspreid over de verschillende subregio's, is Holland Rijnland het passende schaalniveau. De provincie Zuid-Holland ziet Holland Rijnland als aanspreekpunt op het gebied van kantoren er vraagt om een visie op dat schaalniveau. Gemeenten met bovenregionale kantoorlocaties hebben nu zitting in een bestuurlijke werkgroep en de andere gemeenten worden betrokken via het portefeuillehoudersoverleg Economische Zaken en het ambtelijke overleg Economie

Kanttekeningen/risico's:

1.1 Nog geen overeenstemming over kantorenprogramma W4 Meerburg Zoeterwoude

In een het bestuurlijk overleg tussen de portefeuillehouders economie en ruimte van Holland Rijnland en de Gedeputeerde Ruimte en Economie van de provincie Zuid-Holland 6 juli jl. is besloten om voor de verkenning van een planreductie van W4 Meerburg Zoeterwoude een apart gezamenlijk traject te starten waarbij gemeente Zoeterwoude, Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg en Gemeente Leiden direct bij worden betrokken. Afsproken is om besluitvorming over de actualisatie niet te laten wachten op deze verkenning. Dit zou in het verdere proces een risico op kunnen leveren.

Financiën:

In de begroting van Holland Rijnland 2015 is voor kantoorbeleid (REZ.04) € 10.000 opgenomen Dit budget is toereikend gebleken voor de (concept) actualisatie. Aanvullend budget voor de inzet met betrekking tot verdere afspraken kantoorprogramma W4 Zoeterwoude worden ten laste gelegd van de begroting ruimtelijke agenda Holland Rijnland 2015.

Communicatie:

Via Holland Rijnland Berichten worden gemeenten en andere belanghebbenden op de hoogte gehouden van de voortgang. Voorafgaand aan de inspraaktermijn zal er een informatiebijeenkomst georganiseerd worden voor belanghebbenden en geïnteresseerden.

Evaluatie:

Holland Rijnland heeft een kantorenmonitor waarin de ontwikkelingen op de kantorenmarkt worden bijgehouden. De uitkomsten uit de kantorenmonitor worden jaarlijks gepresenteerd in het Feitenblad kantoren Holland Rijnland.

Bijlagen:

Concept actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland inclusief bijlagen, augustus 2015