

Oplegvel

1.	Onderwerp	Actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland		
2.	Rol van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland	Basistaak Efficiencytaak Platformtaak volgens Dagelijks Bestuur Platformtaak volgens gemeente		
3.	Regionaal belang	De provincie vereist dat de regio's een kantorenstrategie opstellen en actualiseren.		
4.	Behandelschema: DB Colleges PHO DB Gemeenteraad DB AB Gemeenteraad	Datum: Informerend	Datum: Adviserend	Datum: Besluitvormend
		15/9	28/9	(29/9) 13/10 26/10
5.	Advies PHO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het DB te adviseren om de Actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland ter vaststelling aan te bieden aan het Algemeen Bestuur; 2. Het DB te adviseren om de Actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland na positieve besluitvorming in het AB toe te sturen aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland. 		
6.	Reden afwijking eerdere besluitvorming en wijze afwijken	-		
7.	Essentie van het voorstel	Na de inspraakperiode, de behandeling van de zienswijzen in 2015, een apart overleg tussen de W4 gemeenten (Zoeterwoude, Leiderdorp en Leiden), de Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg (OMM) en de Provincie Zuid Holland (provincie) en het Ambtelijk Overleg Economie op 1 september 2016 is de strategie op een aantal punten beperkt aangepast.		

8.	Inspraak	Ja, door: conceptstrategie ter inzage gelegd Wanneer: januari 2016
9.	Financiële gevolgen	Binnen begroting Holland Rijnland Buiten begroting (extra bijdrage gemeenten) te weten: Structureel/incidenteel
10.	Bestaand Kader	Relevante regelgeving: Visie Ruimte en Mobiliteit Eerdere besluitvorming: PHO 23 september 2015 en DB 19 november 2015.
11.	Lokale context (in te vullen door griffier)	-

Adviesnota PHO

Vergadering:	PHO
Datum:	28 september 2016
Tijd:	15:00-16:30
Locatie:	Alphen aan den Rijn
Agendapunt:	5
Auteur:	Marcel Gordijn
Organisatie:	Holland Rijnland, strategische eenheid

Onderwerp:

Actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland

Beslispunten:

1. Het DB te adviseren om de Actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland ter vaststelling aan te bieden aan het Algemeen Bestuur;
2. Het DB te adviseren om de Actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland na positieve besluitvorming in het AB toe te sturen aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland.

Inleiding:

Na de inspraakperiode, de behandeling van de zienswijzen in 2015, een apart overleg tussen de W4 gemeenten (Zoeterwoude, Leiderdorp en Leiden), de Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg (OMM) en de Provincie Zuid Holland (provincie) en het Ambtelijk Overleg Economie (AO) op 1 september 2016 is de strategie op een aantal punten beperkt aangepast. De concept kantorenstrategie is ook besproken in het DB van 15 september. Eventuele opmerkingen vanuit het DB zullen door de portefeuillehouder Economie mondeling worden ingebracht in het PHO. Na bespreking in het PHO wordt het concept zonodig aangepast en verstuurd aan het AB, waar het op 26 oktober wordt besproken. Na besluitvorming in het AB zal de kantorenstrategie worden verzonden aan het college van Gedeputeerde Staten.

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 ten aanzien van de plancapaciteit en fasering van kantoren per kantoorlocatie in Holland Rijnland.

Argumenten:

1.1 De strategie is aangepast na de zienswijze van de strategie in 2015

Na de inspraakperiode, de behandeling van de zienswijzen in 2015, een apart overleg tussen de W4 gemeenten, OMM en de provincie en het AO op 1 september 2016 is de strategie op een aantal punten beperkt aangepast. De belangrijkste wijziging is het opnemen van Kasteel Endegeest en de bijgebouwen in de strategie. 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, waardoor dit geen invloed heeft op de beschikbare plancapaciteit.

1.2 Afstemming tussen de W4 gemeenten heeft geleid tot het schrappen van m2 zodat de strategie nu passend is

Tussen najaar 2015 en zomer 2016 hebben de W4 gemeenten, de OMM en de provincie 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 er voor kiest om de komende periode 20.000 m2 kantoorontwikkeling op stationslocatie Leiden momenteel niet op te nemen in de kantorenstrategie.

Kanttekeningen/risico's:

1.1 Geen overeenstemming over succesvolle transformatie, keuze voor schrappen om strategie rond te krijgen

Er is de afgelopen periode geen overeenstemming bereikt met de provincie over het verkrijgen van extra plancapaciteit ter compensatie van de succesvolle inzet op transformatie in de regio. Vervolgens is bezien waar er binnen de regio nog geschrapt kon worden, waarbij met name is ingezoomd op het gebied W4, rondom de A4 (Leiden, Leiderdorp en Zoeterwoude). Dit heeft er toe geleid dat Leiden er voor kiest om de komende periode 20.000 m2 kantoorontwikkeling op stationslocatie Leiden momenteel niet op te nemen in de kantorenstrategie.

1.2 Inventarisatie kantorenontwikkeling kleiner dan 1000m2 niet in kaart gebracht

De provincie wenst dat lokale kantorenontwikkelingen tot 1.000m2 in beeld moet worden gebracht zodat lokale plannen voldoen aan trede 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Na bespreking in het Ambtelijk Overleg is het advies om de strategie zonder de inventarisatie van deze kantoorontwikkeling van kantoorlocaties beneden de 1.000 m2 ter besluitvorming aan te bieden. Dat betekent dat individuele gemeenten voor hun (bestemmings)plannen mogelijk een aparte procedure moeten doorlopen om te voldoen aan trede 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Financiën:

n.v.t.

Communicatie:

n.v.t

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