

(concept) Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland

september 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 tekort zou volgens de regio te rechtvaardigen zijn doordat het aantal transformaties en sloop-nieuwbouw plannen met een andere functie voor de periode voor 2010 de verwachtingen overtreffen. Deze succesvolle inzet leidt tot meer 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 bestemmingsplantechnisch 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 die nog iets boven de huidige planvoorraad 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 Rijsburgerblok door sloop-nieuwbouw onderdeel van uit maken. De nieuwbouwplannen Rijsburgerblok 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 elders in de regio bieden kansen voor deze concentratielocatie. Met de komst van het Rijsburgerblok, het gedeeltelijk vrijkomen van de voormalige Heerema locatie en de onzekere toekomst van de locatie ROC Leiden in het stationsgebied komt er de komende jaren hoogwaardige aanbod op de markt.

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 in 2020 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 markpropositie 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 er voor kiest om de komende periode 20.000 m² kantoorontwikkeling op stationslocatie Leiden momenteel niet op te nemen in de kantorenstrategie.

W4 Vierzicht Leiderdorp

De locatie W4 Vierzicht Leiderdorp kent een multifunctioneel karakter en een uitstekende bereikbaarheid vanaf de A4. De verwachte marktvrage voor kantoren is volgens JLL met 5.000m² op deze locatie lager dan de geplande 15.000m². Samen met ondernemers wordt 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 A4 zone is door gemeente Leiderdorp opgevoerd als pilot in het programma Slim ruimtegebruik van de Provincie Zuid-Holland. Met ondersteuning vanuit dit programma wordt vrijblijvend verkend wat de alternatieve mogelijkheden zijn voor de kantoorlocatie Vierzicht. Holland Rijnland wil hierbij actief meedenken over de mogelijke andere bestemming(en). Over planreductie op W4 Vierzicht Leiderdorp wordt tevens gesproken in het aparte traject met betrekking tot planreductie kantoren op de W4 locaties in samenwerking met de gemeenten Leiden, Zoeterwoude, Leiderdorp, Holland Rijnland en de provincie Zuid-Holland. Hierin wordt gekeken op welke wijze de gemeente Leiderdorp door alternatieve bestemmingen, financieel of op andere dossiers tegemoet kan worden gekomen om planreductie mogelijk te maken. W4 Vierzicht Leiderdorp behoudt haar regionale status en blijft zodoende een kansrijke kantoorlocatie wanneer de markt aantrekt.

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 plancapaciteit kantorenstrategie 2012	Totale plancapaciteit na actualisatie	Status bestemming plan (V=Vastgesteld, NV=Net Vastgesteld)	2016-2020	2020-2025	Nb 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)	Stadshouderlaan / 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 plancapaciteit kantorenstrategie 2012	Totale plancapaciteit na actualisatie	Status bestemming plan (V=Vastgesteld, NV=Net Vastgesteld)
Katwijk	Nee	Duinvallei-Valkenburg	Westerbaan/Fakkeldgras	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 Blg 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 wordt gebruikt om de eerder verlaging 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	Bestemmingsplanwijziging nodig?	Status	2013	2014	2015	2016-2020
Alphen aan den Rijn	Aargebouw	Aarplein 2-28	4.080	0	Sloop en nieuwbouw	Nee	College heeft besloten over sloop. Planning 2015-2016.				x
Alphen aan den Rijn	Rijnstaete	Prins Bernhardlaan 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 Bernhardlaan 2	1.225	0	Studenten/jongerenwoningbouw	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/centraal	Concertweg 33	2.339	0	Wonen	Ja, omgevingsvergunning aangevraagd/verleend	gesloopt begin 2015				x
Alphen aan den Rijn	Voormalig pand NIJON	Prins Bernhardlaan 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	Raadhuisplein 1	2.515	0	Wonen	Ja	Initiatief. Transformatie wordt hier aangemoedigd.				x
Alphen/Boskoop	Voormalig pand Connexxion	Hoogeveersweg 5	3.214	0	Arbeidsmigrantenhotel	Nee, gewijzigd bestemmingsplan ontang 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 'krulmegevallet' procedure (BOR-besluit)	Initiatief. geen kantoorbeslissingen invulling meer				x
Alphen/Hazerswoude-Rijndijk	Voormalig pand Rabobank	Frederik van Eedenplein 4B	1.200	0	Fleetswinkel	Ja	Initiatief tot functiewijziging. Kans is heel groot dat dit plan geaccordeerd wordt.				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	Greenoord - Escherforten	Willem de Zwijgerlaan	8.625	0	Transformatie naar wonen	Ja, functiewijziging	vergunningaanvraag				x
Leiden	Lammenschandriehoek - Hall	Kanaalpark 142 + 145	2.730	0	Sloop en nieuwbouw naar andere functie	Planvorming	Ontwerp bestemmingsplan Woontoren Betaplein				x
Leiden	Lammenschandriehoek - Deloitte	Kanaalpark 143	3.365	0	Wonen	Onherroepelijke vergunning	Gereed			x	
Leiden	Lammenschandriehoek - Avery Denis	Kanaalpark 147	1.950	0	Sloop en nieuwbouw	Planvorming	Pand al leeg. Transformatie wordt hier aangemoedigd.				x
Leiden	Lammenschandriehoek - Niem	Kanaalweg 159	2.220	0	Transformatie naar wonen	Planvorming	Initiatief. Transformatie wordt hier aangemoedigd.				x
Leiden	Lammenschandriehoek - Avery Denis	Lammenschansweg 140	2.700	0	Gemeenschappelijke functie	Planvorming	Panden gesloopt			x	
Leiden	Lammenschandriehoek	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. Driessensstraat 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	Beerhave District	Rijnburgerweg 35	1.000	0	Kinderdagverblijf	Ja	Gereed	x			
Leiden	CDHR	Zernikedreef 10	1.788	0	Transformatie kantoor naar Onderwijsinstelling	Ja	Gereed, Centre of Expertise Genomics		x		
Leiden	Brandeveer kazerne / Sociale Dienst	Langeplein 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	Bomkplein 4-16	1.476	0	Starterswoningen	Ja, in procedure	functiewijziging naar startersappartementen project V				x
Noordwijk	Voormalig pand Zilveren Kruis Achmea	Sint Jernemweg 67	1.426	0	Wonen	Ja	Pand is gesloopt, bouw vergunning gestart		x		
Noordwijk	Voormalig pand Zilveren Kruis Achmea	Van der Morfelastraat	6.946	5.277	nog niet bekend	nog niet bekend	initiatief voor plannetwikkling, 1.669 m2 verbouwd				x
Zoeterwoude	Zoeterwoude-Rijndijk	Hoge Rijndijk 48a-h	1.050	0	Logies voor arbeidsmigranten	Nee, via omgevingsvergunning	Planidee				x
Zoeterwoude	Zoeterwoude-Rijndijk	Kruijpersweg 5	1.800	0	Wonen	Nee, via omgevingsvergunning	Planidee				x
			142.181	5.277							
Totaal transformatieplannen				136.908							



Holland Rijnland

Leiden

Leiden

info@hollandrijnland.nl

Samenwerkingsorgaan

Schuttersveld 9, 2316 XG

Postbus 558, 2300 AN

Tel. 071 – 523 90 90

www.hollandrijnland.nl

