

Geel gearceerd zijn de passages die gewijzigd zijn ten opzichte van versie PHO EZ 23 september 2015

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).

Deze actualisatie heeft geen betrekking op de themalocaties Leiden Bio Science Park en Space Business Park Noordwijk die een eigen internationale dynamiek hebben. Deze kantorenstrategie heeft ook geen betrekking op lokale kantoorontwikkeling tot 1.000m² BVO per kantoor. Deze actualisatie betreft aanvullende afspraken bovenop de vigerende Kantorenstrategie Holland Rijnland 2012.

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 totaalaanpak 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 van weleer 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 kantorenvorraad 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.

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). De nieuwbouwplancapaciteit (zie bijlage 3) inclusief de door de provincie Zuid-Holland toegezegde planschuif van Haaglanden naar Holland Rijnland (50.000m²) overstijgt de kaders van de Provincie Zuid-Holland met 25.500m². Dit is te rechtvaardigen doordat het aantal transformaties en sloop-nieuwbouw plannen met een andere functie 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 behoefteeraming waarop de VRM zich baseert heeft opgesteld. Desalniettemin is Holland Rijnland bereid de verdere mogelijkheden van planreductie in samenwerking met de provincie Zuid-Holland 'schouder aan schouder' te onderzoeken. Wanneer de komende jaren er op een 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.

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, Big Boss (Leiden) en Leiden de Vink worden geschrapt. In de regio zijn er verder 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 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 de grootste troef in de regio. Dit blijkt ook uit de marktscan van JLL. JLL geeft aan dat Leiden een substantieel nieuwbouw programma 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 het oa. Rijnsburgerblok door sloop-nieuwbouw onderdeel van uit maken. De nieuwbouwplannen Rijnsburgerblok en de Trafolocatie wordt gerealiseerd in directe nabijheid van het station en voldoen aan de eisen van nu. Hiermee wordt er A-kwaliteit aan de kantorenvoorraad toegevoegd die kan concurreren met de top 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 een 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 Rijnsburgerblok 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 periode hoogwaardig aanbod op de markt. Daarom wordt er, ondanks een aanzienlijk renteverlies die daardoor optreedt, voor gekozen de ontwikkeling van de Trafo locatie gedeeltelijk te faseren naar na 2025.

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 marktvrage is echter wel minder dan het planaanbod. Het planaanbod van deze concentratielocatie wordt daarom gefaseerd en verlaagd van 30.000 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. De reeds ingezette herprogrammering van een gedeelte van de locatie naar wonen en detailhandel biedt kansen om het monofunctionele karakter om te buigen in een meer dynamische locatie. Naast deze impulsen is de bestaande plancapaciteit hoog ten opzichte van de marktvrage. In het najaar van 2015 worden in samenwerking tussen Holland Rijnland, de gemeente Zoeterwoude, de gemeente Leiden, de gemeente Leiderdorp, de ontwikkelingsmaatschappij Meerburg en de provincie Zuid-Holland de oplossingsmogelijkheden verkent die moeten leiden tot regionale afspraken over planreductie van kantoren en de mogelijkheden voor een alternatief programma op de W4 locaties Meerburg Zoeterwoude en W4 Vierzicht Leiderdorp. Knelpunten bij de

planreductie voor W4 Meerburg zijn de contractuele afspraken in het kader van de W4, realisatieafspraken van de kantoren in het Bestuursakkoord HOV-net Zuid-Holland Noord en de beperkte mogelijkheden van de gemeente Zoeterwoude om verdere verliezen op te vangen. Zonder nieuwe oplossingen blijft de plancapaciteit op W4 Meerburg Zoeterwoude in stand.

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. 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. W4 Vierzicht Leiderdorp behoudt haar regionale status en blijft zodoende een kansrijke kantoorlocatie wanneer de markt aantrekt.

Kasteel Endegeest

PM Afhankelijk van standpunt PHO EZ en DB Holland Rijnland n.a.v van verzoek gemeente Oegstgeest voor Kantoorbestemming Kasteel Endegeest

- 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. Feitenblad kantoren Holland Rijnland 2015
- 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 vastgoedbellegers niet meer bouwen voor de leegstand en partijen steeds vaker kiezen om vastgoedportefeuilles af te waarden 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 er voor 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 kantorenvorraad daalt licht

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

Ook de leegstand daalt licht

Sinds de crises 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 worden naar de actief aangeboden kantoren, uit op een leegstandspercentage van 11,6% (zie bijlage 5) tegenover een landelijk percentage van 14,8%.

Behoefte 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 indeelbaar 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 waar al veel vierkante meters 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 er voor dat de komende jaren voor 40.000m² bvo uit de 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 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 incourante 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 kantorenvorraad, zoals Leiderdorp, Noordwijk en Zoeterwoude.

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

Planaanbod regionale kantooroelocaties 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 plan-capaciteit 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, Trarlocatie e.o.	28.000	38.000	NV		20.000	18.000
Leiden	Ja	Leiden Centraal Stationsgebied	Stationsgebied, Rijnsburgerblok	22.000	22.000	V	22.000		
Leiden **	Nee	Roomburg/A4-knooppunt/UL Collis	De Heyderweg 1-21	8.000	8.000	V	8.000		
Oegstgeest*	Nee	Herbestemming Kasteel Endegeest en bijgebouwen	Kasteellaan 9	-	5.000	NV	5.000		
Leiderdorp	Ja	Vierzicht (W4)+ Boespoort	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	133.000		80.000	35.000	18.000
				Totaal planaanbod na actualisatie					
				80.000					
				leerd 2013-2015 (37.500 bestaande uit Rijnhaven-Oost 6.000m ² , Heerma 19.000m ² , Limes 2.500m ² , NEM Verda Vista Meerburg 10.000m ²)					
				Behoeft volgens VRM 2013-2030 exclusief planschui 50.000 Haaglanden naar Holland Rijnland (toezegging Januari 2014)					
				Verdeling toezegging planschui van 50.000m ² (Januari 2015) Haagland-Holland Rijnland					
				Extra compensatie voor succesvolle inzet op transformatie en sloop-nieuwbouw met een adere functie (136.908m ² tot 2020) ****					
				25.500					
				e volgens VRM 2010-2030 inclusief planschui 50.000m ² en compensatie (21.500m ²) voor succesvolle inzet op transformatie					
				117.500					
				Saldo planaanbod na actualisatie					
				-					

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

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

* Verzoek bestemmingswijzigging naar kantoren wordt besproken in PHO EZ 11 november 2015

** Een deel van opbrengsten van deze ontwikkeling zijn/worden gebruikt om de plancapaciteit op W4 Meerburg te verlagen van 70.000m² naar 52.500m²

*** conform EIB Rapport: Prognose kantoren in perspectief, Regio Holland Rijnland (2014) komen extra ontrekkingen ten goede aan de nieuwbouwbehoefte

**** Verkenningen mogelijkheden planreductie in apart traject Gemeenten Leiden, Zoeterwoude, Leiderdorp, Holland Rijnland en provincie Zuid-Holland

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	32.000	15.000	17.000
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	Meresingel	2.000	0	2.000
Leiderdorp	Ja	Vierzicht (W4) + Bospoort	Simon Smitsweg	15.000	5.000	10.000
Zoeterwoude*	Ja	Verde Vista Meerburg (W4)	Stadshouderlaan / Blauwmutsenpad	42.500	42.500	0
Holland Rijnland		Totaal aanbod plancapaciteit		99.500	62.500	37.000
						2015-2020

* Planreductie afhankelijk van nadere afspraken over programma en financiën Holland Rijnland, Provincie Zuid-Holland, gemeente Zoeterwoude, Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg en gemeente Leide

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 (in 1000m ²) na transformatie	Functie-wijziging / sloop	Bestemmingsplanwijziging nodig?	Status	2013	2014	2015-2020
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 transitie			x
Alphen aan den Rijn	Voormalig belastingkantoor	Prins Bernhardlaan 2	1.225	0	Studenten/jongerenhuisvesting	Nee, gewijzigd bestemmingsplan vastgelegd	Sloop 2014 en nu nieuwbouw gereed		x	
Alphen aan den Rijn	Voormalig pand Peter Langhout Reizen	Gastorstraat 1	2.084	0	Sloop en nieuwbouw naar andere functie	Nee, afwijkingbesluit is al gereed	Sloop begint 2015			x
Alphen aan den Rijn	Voormalig pand wonec-entree	Concewag 33	3.357	0	Wonen	Ja, omgevingsvergunning aangevraagd/verkeend	afsluit 2015			x
Alphen aan den Rijn	Voormalig pand NUCN	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 Thorbeckebouw	Thorbeckplein	4.623	0	Sloop en nieuwbouw naar andere functie	Nee, bestemmingsplan maakt andere functie al mogelijk	Sloop is gereed			x
Alphen/Beekop	Voormalig gemeentehuis Beekop	Raadhuisplein 1	2.915	0	Wonen	Ja	Initieel. Transformatie wordt hier aangemoedigd.			x
Alphen/Beekop	Voormalig pand Comexon	Hoogvaneuweg 5	3.214	0	At-beleidsmigrantenhotel	At-beleidsmigrantenhotel	Start transformatie, in mei zal transformatie 2015 gereed zijn		x	
Alphen/Hazerswoude-Rijpelt	Voormalig gemeentehuis Rijpelt	Frederik van Eedenplein 4	3.800	0	At-beleidsmigrantenhotel	Nee, niet wordt gereed gemaakt als een 'kruimegeval' <i>aanpak-besluit</i>	Plan voor transformatie gereed			x
Alphen/Hazerswoude-Rijpelt	Voormalig pand Rabobank	Frederik van Eedenplein 4B	1.200	0	Elastischwoning	Ja	Plan voor transformatie gereed			x
Leiden	Kamer van Koophandel	Stationsgebied Stadszijde	2.270	0	Sloop en nieuwbouw	Maakt tzt plaats voor Rijnsburgerblok	Stoepnominatie			x
Leiden	Lammenschansdielehoek	Kanaalpark 143	3.365	0	Wonen	Onherroepelijke vergunning	Transformatie bezig			x
Leiden	Lammenschansdielehoek	Kanaalpark X, Y	2.730	0	Wonen en onderwijs	Planvorming				x
Leiden	Lammenschansdielehoek	Kanaalweg A, B en Kanaalpark C	6.680	0	Wonen	Planvorming				x
Leiden	Lammenschansdielehoek	Lammenschansweg D, E	5.130	0	Gemeenschappelijke	Planvorming				x
Leiden	Morskwartier	Verbeekstraat 1	3.500	0	Expansieruimte/wonen					x
Leiden	Morskwartier	Verbeekstraat 3-13	3.650	0	Studentenhuisvesting					x
Leiden	Morskwartier	Verbeekstraat 2-12	4.400	0	Expansieruimte/wonen					x
Leiden	Rabobank	Stationsgebied Stadszijde	2.730	0	Sloop en nieuwbouw		Maakt tzt plaats voor Rijnsburgerblok		x	
Leiden	Schuttersveld	Schipholweg 13-15	5.295	0	Hotel	Planvorming				x
Leiden	Schuttersveld	Schuttersweg 2	8.500	0	Wonen	Planvorming				x
Leiden	Stationsgebied	Schuttersweg 1	3.453	0	Sloop en nieuwbouw		Maakt tzt plaats voor Rijnsburgerblok			x
Leiden	Stationsgebied Zeezijde	Bargelaan	2.300	0	Wellnesscentrum en horeca	Onherroepelijke vergunning	Gereed		x	
Leiden	Transvaal	Stationsplein 107	7.500	0	Sloop en nieuwbouw	Maakt tzt plaats voor Tralocatie e.o.	Stoepnominatie			x
Leiden	Voormalig EWR gebouw	Ir. Driessenstraat 1	1.036	0	Studentenhuisvesting		Start verbouw 2015			x
Leiden	Voormalig pand Hoogheemraadschap	Breestraat 46-48	4.692	0	Onderwijsinstelling	Onherroepelijke vergunning	Gestopt, start nieuwbouw begin 2015			x
Leiden		Rijnsburgerweg 35	990	0	Kinderdagverblijf				x	
Leiden		Zernikdreef 10	1.788	0	Onderwijsinstelling				x	
Leiden		Langbrug 56-60	3.225	0	Studentenhuisvesting					x
Leiderdorp	Elisabethhof	Elisabethhof 1	6.910	0	Wonen					x
Noordwijk	Voormalig Eurocross-gebouw	Van Parbusstraat 2	3.136	0	Starterswoningen	Ja, in procedure	Planologische vergunning rond, bouwvergunning spoedig			x
Noordwijk	Voormalig pand ADN	Banckplein 4-16	1.476	0	Starterswoningen	Ja, in procedure	Functionalisatie naar startersappartementen			x
Noordwijk	Voormalig pand Zilveren Kruis Achmea	St. Jeroensweg 67	1.426	0	Wonen	Ja	Plan is gestopt, bouw woning gestart		x	
Noordwijk	Voormalig pand Zilveren Kruis Achmea	Van der Morckstraat	6.946	5.277	Nog niet bekend		Initiatiefase voor planontwikkeling, 1.669 m2 verhuurd al			x
Zoeterwoude	Zoeterwoude-Rijpelt	Hoge Rijpelt 48a-h	1.050	0	Logies voor arbeidsmigranten	Nee, via omgevingsvergunning	Planfase			x
Zoeterwoude	Zoeterwoude-Rijpelt	Kopperwatering 5	1.800	0	Wonen	Nee, via omgevingsvergunning	Planfase			x
Totaal transformatieplannen			135.815	5.277				2.778	12.565	120.472

* Het gaat hier om plannen 1000m² en groter. Gerealiseerde kantoortransformaties wordt gemonitord in de Kantorenmonitor Holland Rijnland.