



provincie **HOLLAND**
ZUID

Lid Gedeputeerde Staten

Drs. G. Veldhuijzen

Contact
070 441 68 34
g.veldhuijzen@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

DB Holland Rijnland
t.a.v. de voorzitter Stuurgroep REO Holland Rijnland
Dhr. T. Hoekstra
Postbus 558
2300 AN LEIDEN

Datum

Ons kenmerk
X
X
Uw kenmerk
X
Bijlagen
2

Onderwerp
VRM: actualisering regionale kantorenvisie.

Geachte heer Hoekstra

1. Inleiding

Op 9 juli jl. is de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) door PS vastgesteld. Per 1 augustus 2014 is deze formeel in werking getreden. Daarmee is een nieuw ruimtelijk kader van kracht geworden als basis voor de beoordeling van bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer de werklocaties bedrijventerreinen, detailhandel en kantoren. Voor kantoren is de mogelijkheid gegeven om GS een aangepaste regionale visie aan te bieden ter aanvaarding. In deze brief wordt eerst in zijn algemeenheid ingegaan op het toetsingskader voor deze visie. Daarna volgt nog een aantal regiospecifieke aandachtspunten.

2. Achtergrond

Kantoren dragen bij aan krachtige en levendige centra. Dit bevordert de aantrekkingskracht op kenniswerkers en innovatie. Kantoren hebben ook baat bij krachtige en levendige centra. Deze maken het efficiënt omgaan met voorzieningen, infrastructuur etc. mogelijk. Een belangrijk instrument bij het kantorenbeleid zijn de regionale visies. In de periode 2011-^{1/1} 2013 zijn de REO's en regio's aan de slag gegaan met het opstellen van een Regionale Kantorenstrategie.

In het kader van de Nota van Beantwoording van de VRM hebben wij op hoofdlijnen onze reactie gegeven op de meeste regionale kantorenvisies. Daarin hebben wij onderschreven dat de intenties en hoofdlijnen van uitwerking van de huidige regionale visies goed zijn en dat elke regio het belang onderkent om tot verbetering op de regionale kantorenmarkt te komen. Daarnaast zijn in geval van een zienswijze, regiospecifieke punten van aandacht geformuleerd (zie paragraaf 4).

3. Uitgangspunten naar nieuwe regionale kantorenvisies

De door de regio's voor 1-7-2015 aangepaste regionale kantorenvisie, zullen wij per regio beoordelen. In de VRM is opgenomen: "Daarbij gaan wij er van uit dat de regio in haar visie:

1. De door de provincie vastgestelde regionale randtotalen hanteert, afgeleid van de landelijke EIB prognoses.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



2. Ingaat op het (her)gebruik van het bestaande, beschikbare aanbod kantoren (Ladder voor Duurzame Verstedelijking; “geen nieuwbouw tenzij”) De basis voor een nieuwe regionale programmering is een kwantitatieve en kwalitatieve vraag-aanbod analyse. Door zuinig te zijn met toevoegen van nieuwbouw wordt voorkomen dat de bestaande voorraad verder leegloopt en wordt de kans vergroot dat delen van de bestaande voorraad worden verduurzaamd en weer geschikt gemaakt voor (her)gebruik.
3. De afstemming tussen de kantoorgemeenten borgt en de procesregie voert op de totstandkoming van transformatieprofielen van een aantal grote kantoorlocaties. Een indicatie van de omvang van de te realiseren onttrekkingen tot 2020 is gewenst.
4. Uitgaat van het benutten van de harde plancapaciteit op de kantorenconcentratielocaties. De provincie biedt ruimte om een resterend deel van de nieuwbouwbehoefte te realiseren door het omzetten van zachte naar harde plancapaciteit op de kantorenconcentratielocaties of door handhaving van (een deel van) de harde plancapaciteit op andere locaties waar die al bestemd is.”

Er is gevraagd om verduidelijking en aanscherping van de bovenstaande uitgangspunten voor de regionale visies kantoren. Hieronder vindt u dit per uitgangspunt verder uitgewerkt.

Ad.1

De provincie aanvaardt de regionale visie alleen als deze gebaseerd is op de regionale behoefteramingen vanuit de VRM..

Ad.2

De nog steeds oplopende leegstand van kantoren blijft aandacht vragen. In aanvulling op het tweede uitgangspunt verwachten wij in het kwalitatieve deel van uw vraag-aanbod analyse dat u zich in ieder geval uitsprekt over de toekomstige kansen van het bestaande aanbod kantoren in relatie tot de voorgenomen nieuwbouw, indachtig de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

Het gaat dan niet alleen om bijvoorbeeld het bepalen van de omvang van de structurele leegstand, maar ook om van te voren in beeld te brengen waar zich transformatiekansen gaan voordoen. Een hulpmiddel om de mogelijkheden van leegstaande kantoorgebouwen te verkennen zou een zogenaamde kansenkwadrant kunnen zijn¹.

Daarnaast hebben wij belangstelling voor de (voorgenomen) maatregelen door de grotere kantorengemeenten om de leegstand in kantoren de komende (college)periode aan te pakken.

Ad.3

In aanvulling op het derde uitgangspunt, het belang van transformatie van kantoren en het ontwikkelen van andere toekomstperspectieven voor een aantal grote kantorenlocaties, doen wij het aanbod om met een aantal Zuid-Hollandse kantorengemeenten exclusieve leer-

¹ Te denken valt aan het toedelen van het aanbod, of van kantorenlocaties naar een kansenkwadrant met de 2 assen locatie- en pandkwaliteit. De strategie per kwadrant is daarbij als volgt geformuleerd: Kwadrant 1: Herontwikkelen (vernieuwen) of transformeren naar andere functies dan kantoor.

Kwadrant 2: Upgraden (onderscheidende kwaliteit) en inzet op acquisitie.

Kwadrant 3: Afwachten op nieuwe gebruiker of tijdelijke gebruiker zoeken, evt. in andere functies.

Kwadrant 4: Transformatie naar andere functies.

en werktrajecten te organiseren, waarin een aantal door de gemeenten voorgedragen leegstaande kantoorpanden kunnen worden beoordeeld naar toekomstpotentie en de mogelijkheden van transformatie worden verkend. Het leer- en werktraject is bedoeld om gemeenten, waar gewenst, hierbij verder te ondersteunen en om ervaring op te doen met nieuwe verdienmodellen/instrumenten voor kantoren (waaronder stedelijke herverkaveling bijvoorbeeld). Ook het delen van ervaring (pilots, best practices), bijvoorbeeld via masterclasses maakt daar onderdeel van uit.

Wij gaan er van uit dat de regio ervoor zorg draagt dat de naar woningen te transformeren kantoren tijds worden opgenomen in een geactualiseerde regionale woonvisie.

Ad.4

Wij verwachten dat de regio op de in de VRM opgenomen kantorenconcentratielocaties de harde bestemmingsplancapaciteit in stand houdt en ontwikkelt. De regio heeft daarna de keuze om, binnen de provinciale nieuwbouwvraagstukken, op kantoorconcentratielocaties zachte plancapaciteit toe te voegen (wordt t.z.t. harde bestemmingsplancapaciteit) of op overige locaties (een deel van) de reeds aanwezige harde capaciteit te behouden. Bij regionale prioritering van zachte plancapaciteit, dient uiteraard de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te worden doorlopen. Wat betreft de regionaal geprioriteerde nieuwbouwllocaties kan nog worden opgemerkt dat ze geen bijzondere status krijgen, zoals al in de verordening Ruimte staat. Het gaat dus om uitzonderingen (Verordening Ruimte, art. 2.1.2. lid 2.a). De begrenzing van de locaties zou uit de regionale visie moeten blijken. Indien er op de kantorenconcentratielocaties omstandigheden (kunnen) ontstaan zijn, waar het nodig is om ook harde plancapaciteit uit te nemen, dan zien wij uw onderbouwing daartoe met belangstelling tegemoet.

Nog niet gerealiseerde harde bestemmingsplancapaciteit die noch in de verordening past, noch is opgenomen als regionaal geprioriteerde nieuwbouwllocatie in de op deze wijze geactualiseerde regionale visie die de instemming heeft van GS, valt onder de aanpassingstermijn van 3 jaar voor bestemmingsplannen. Wij vragen u de betreffende plannen in de nieuwe regionale visie te benoemen en die kantorenbestemmingen tijdig te wijzigen.

In de VRM is opgenomen dat specifieke kantoren voor scienceparken niet worden meegerekend in de planvoorraad van de betreffende regio vanuit de gedachte dat we kenniscentra en scienceparken optimaal willen faciliteren om zo clustervorming te stimuleren en de economie te versterken. Overige uitzonderingen worden gemaakt voor onder meer kleinschalige, zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1000m² per vestiging, kantoren met een lokaal verzorgingsgebied zoals banken en gemeentehuizen en bedrijfsgebonden kantoren.

4 Reactie op de huidige regionale kantorenvisie

4.1 Nota van Beantwoording

In de Nota van Beantwoording bij de Ontwerp-VRM zijn wij ingegaan op uw huidige regionale kantorenstrategie. Deze tekst vindt u hieronder herhaald.

“Wij verwerpen beslist niet uw regionale strategie. Wij hebben waardering voor de set bindende afspraken die u hebt vastgesteld over:

1. planreductie:
 - Het aanbod van kantoren te verminderen
 - Per kantorenlocatie een duidelijk profiel te ontwikkelen
 - Dat voor kantoren een uitgifteprotocol geldt waarbij de SER-ladder wordt gehanteerd
 - Onderscheid te maken in lokale en regionale vraag.
 - De verkantoring op bedrijventerreinen tegen te gaan.
2. renovatie:
 - Eigenaren te helpen met de renovatie van verouderd vastgoed op duurzame kantoorlocaties
3. transformatie:
 - Flexibiliteit in procedures en regels te betrachten
 - Verouderde kantorenlocaties binnen één jaar in kaart te brengen
 - Ambtelijke projectgroep Transformatie in te stellen.

Een belangrijk punt van onze kritiek betreft het ontbreken van een keuze voor een nieuwbouwvraagstuk die in lijn is met de VRM en de voorganger de PSV. Bovendien legt u geen koppeling tussen de nieuwbouwvraag en een daartoe gelimiteerd overzicht nieuwbouwplannen (m²). Uw (harde) planvoorraad is ons inzien te ruim voor de huidige voorraad van ca. 1,4 mln., die afwijkt van de provinciale wijze van meting (ca. 1 mln. m²). Wij vinden het van belang vinden dat een nieuwe regionale kantorenvisie wordt opgesteld medio 2015, die wij kunnen aanvaarden. In thema 4 Kantoren is aangegeven, in hoeverre dan schuifruimte tussen locaties mogelijk is.

In de themabeantwoording is ook aangegeven, dat o.a. het biosciencepark Leiden en Space Business Park/ESA/ESTEC buiten de regionale kantorenprogrammering kan worden gehouden om zodoende optimaal kansen te kunnen benutten. Voorts zullen wij op basis van heroverweging van onze bestuurlijke afspraken die gemaakt zijn voor de realisatie van het W4 project, de kantoorontwikkelmogelijkheden in het plangebied W4 alsnog toevoegen aan de kantoorconcentratie locatie W4 Leiderdorp-Zoeterwoude.”

4.2.Aanvullende bevindingen

De door u gewenste realisatie van het Rijnsburgerblok is ons inziens aanleiding om op korte termijn nadere afspraken te maken over de voorwaarden waarbinnen dit plan door u in ontwikkeling kan worden genomen. Het actuele, deels met elkaar concurrerende harde planaanbod in de regio is immers al voldoende. Ook de nadere afstemming tussen de door uw gewenste ontwikkeling van het kantorendeel in Rijnsburgerblok en het behoud en de verbetering van de bestaande kantorenlocatie Schuttersveld/Schipholweg is punt van aandacht. Gelet op het leegstandspercentage van 15,0% dat u signaleert in het Feitenblad Kantoren 2014 van Holland Rijnland, is de aandacht en urgentie voor de kantorenproblematiek onverminderd.

REO Holland Rijnland: vraagstuk en planaanbod nieuwbouwkantoren 2013-2020-2030

	2013-2020	2021-2030	2013-2030
Totaal Planaanbod, medio 2014	232.700	7.000	239.700
Vraag VRM	46.000	49.000	95.000
Saldo aanbod-Vraag	260.430	-42.000	218.430

Naar aanleiding van de vaststelling door PS van de VRM vragen wij u naar de voortgang van bestuurlijk afstemmingsberaad over de mogelijkheden van enige aanpassing van de nieuwbouwvraagstukken Haaglanden ten gunste van Holland-Rijnland. Dit kunnen wij dan bespreken tijdens het REO-voorzittersoverleg van 29 september 2014.

5. Procedures regionale kantorenvisie

5.1 Aanvaarding

Als de visie voor kantoren voldoet aan de in de VRM opgenomen bepalingen m.b.t. kantoren in de Verordening, de uitgangspunten in het Programma Ruimte, die verder zijn uitgewerkt in deze brief en de bovenstaande aandachtspunten per regionale visie, zullen GS de visie formeel aanvaarden. De provincie beoordeelt dan op dat onderdeel niet langer individuele bestemmingsplannen met nieuwe kantoorplannen. Als het plan past in een actuele regionale visie die aanvaard is door GS, is daarmee voldaan aan de eerste trede van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale kantorenvisie aangeven in hoeverre de Ladder voor Duurzame Verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. Voor aanpassing en het afronden van de regionale visies voor wonen en kantoren geldt 1 juli 2015 als uiterste datum van ontvangst door GS.

De provincie blijft ambtelijk en bestuurlijk graag betrokken bij het proces van vernieuwing van de regionale visie zodat regio's niet voor verrassingen komen te staan bij de aanvaarding van de visie. Indien de provincie aan tafel zit, betekent dat nog niet automatisch dat de provincie met uw visie instemt. Anderzijds mag u verwachten dat de provincie duidelijk aangeeft waar mogelijke discussiepunten liggen in relatie tot de provinciale aanvaarding van de visie.

Wij stellen voor om met zekere regelmaat REO voorzittersoverleg te voeren om op bestuurlijk niveau in ieder geval over mogelijke knelpunten in de afstemming tussen diverse regionale visies te spreken. Wij gaan ervan uit dat uw nieuwe kantorenvisie door het intergemeentelijke samenwerkingsverband (of een rechtsopvolger) wordt vastgesteld en ons wordt aangeboden. De provincie aanvaardt de visie voor een periode van drie jaar (tot uiterlijk 1 juli 2018).

5.2 Terugvaloptie provincie

Indien er in een regio per 1 juli 2015 nog geen door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale kantorenvisie is, zal de provincie per ruimtelijk plan beoordelen of het plan voldoet aan de VRM. Dat kan ook betekenen dat wij een reactieve aanwijzing geven op een vastgesteld bestemmingsplan.

5.3 Monitoring en actualisering

Wij vragen u om de regionale kantorenvisie eens per jaar te monitoren (vooral op de kerncijfers ontwikkeling leegstand, planafname, oplevering nieuwbouw en transformatie). Wij verzoeken u om daarbij het bijgaande (concept) 'Protocol kengetallen monitor kantorenmarkt' in acht te nemen. Dit is opgesteld naar aanleiding van vragen van Provinciale Staten. Wij gaan nog met u in overleg in hoeverre dit aansluit bij uw monitoringsinstrumenten en in hoeverre u bij de monitoring van cijfers prijs stelt op externe ondersteuning.

In de VRM is 1 januari 2013 als peildatum gehanteerd. Daarbij geldt de provinciale lijst van kantorencapaciteiten per januari 2013, incl. al in aanbouw en of in 2013 opgeleverde kantoren als uitgangspunt.

Wij verzoeken u als uitgangspunt te hanteren de opleveringen in 2013 en 2014 en het (bestemmings)planaanbod per 1 januari 2015.

De bijgevoegde werklIJst betreft harde en zachte bestemmingsplannen en –plancapaciteiten. Ze zijn geïnventariseerd door Stec in opdracht van de provincie en aangeboden aan PS en inmiddels geactualiseerd. Als harde plancapaciteit beschouwen wij plannen die minimaal door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Wij beschouwen plannen die nog in de planfase zitten en nog geen onderdeel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan als zachte plancapaciteit. .

De in de lijst opgenomen plannen zijn (nog) niet altijd aanvaard door de provincie. De opgenomen fasering (periode van oplevering) is indicatief en gevoelig voor bijv. de fase van het bestemmingsplan en van de reëel bestaande marktvraag, incl. financiering. Mochten er zich feitelijke onjuistheden voordoen in deze werklIJst, dan vernemen wij dat graag.

Op dit moment gaan wij ervan uit dat wij over drie jaar (medio 2017) nieuwe nieuwbouwvraagstukken hebben laten opstellen, gebaseerd op de inzichten van bijvoorbeeld het CPB/PBL en EIB van dat moment. Wij zullen daarbij met u de mogelijkheden en wenselijkheden verkennen van een gedeeld inhoudelijk opdrachtgeverschap. Wij zullen bijtijds met u in overleg treden om nieuwe afspraken over eventuele actualisering van de regionale kantorenvisie te maken.

Hoogachtend,

Drs. G. Veldhuijzen

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Bijlagen:

- Provinciale planlijst kantorencapaciteiten
- Protocol Kengetallen kantorenmarkt Zuid-Holland, Stec aug. 2014



provincie **HOLLAND**
ZUID

DB Holland Rijnland
t.a.v. de voorzitter Stuurgroep REO Holland Rijnland
Dhr. T. Hoekstra
Postbus 558
2300 AN LEIDEN

Onderwerp
VRM: actualisering regionale kantorenvisie.

Geachte heer Hoekstra

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Lid Gedeputeerde Staten

Drs. G. Veldhuijzen

Contact
070 441 68 34
g.veldhuijzen@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

Ons kenmerk

X

X

Uw kenmerk

X

Bijlagen

2

Bijlage

Planaanbod kantoren per gemeente in Haaglanden, per jan. 2014 incl. realisatie 2013, Bron Stec 2014 en PZH

<i>gemeente / kernnaam</i>	<i>Voorkeur slocatie VRM?</i>	<i>Locatie</i>	<i>Straat</i>	<i>Oplevering 2013</i>	<i>Totale plancapaciteit</i>	<i>Hard Zacht</i>	<i>2014-2015</i>	<i>2015-2020</i>	<i>na 2020</i>	<i>na 2025</i>
Alphen aan den Rijn	x	Stationsomgeving/			29.000	H	0	29.000	0	0
Alphen aan den Rijn	x	HOV Halte / Westvaartpark	Stationsgebied Hazerswoude		5.000	Z	0	5.000	0	0
Alphen aan den Rijn	x	Rijnhaven-oost	Baroniehof, Eikenlaan e.o.	6.000		H				
Katwijk	x	Voorschoterweg	Voorschoterweg 26		2.500	H	2.500	0	0	0
Katwijk	x	Duinvallei-Valkenburg	Westerbaan/Fakkelgras		20.000	H	0	20.000	0	0
Katwijk	x	t Heen	Lageweg		1.700	H	1.700	0	0	0
Leiden	ja	Leiden Centraal Stationsgebied	Stationsweg (YNS, Berlijn, Morssingelblok)		73.730			73.730		
Leiden	Ja	Leiden Centraal Stationsgebied	Stationsgebied		28.000	Z/H	0	28.000	0	0
Leiden	Ja	Leiden Centraal Stationsgebied	Rijnsburgerblok		22.000	Z	0	22.000	0	0
Leiden	x	Roomburg/A4-knooppunt	De Heyderweg 1-21		8.000	Z	8.000	0	0	0
Leiden	x	Leiden De Vink	Maria Austriapad		3.000	H	0	0	3.000	0
Leiden	Ja	Leiden Centraal Heerema Vijverlocatie	Vondellaan 47		21.000	H	21.000	0	0	0
Leiden	Ja	Leiden Centraal Stadszijde Big Boss	Maresingel		2.000	H	0	2.000	0	0
Leiderdorp	Ja	Vierzicht (W4)+ Bospoort	Simon Smitsweg		15.000	H	0	15.000	0	0
Teylingen; Sassenheim	Ja (kleiner dan 1.000m2)	Adriaan v Erk	Warmonderweg		5.000	H	0	5.000	0	0
Teylingen; Sassenheim	Ja (kleiner dan 1.000m2)	Leenen & Stol	Warmonderweg-Rijksstraatweg		3.000		3.000	0	0	0
Teylingen; Sassenheim	x	Sassenheim NS-station	Wasbeekerlaan		4.000	H	0	0	4.000	0
Zoeterwoude	Ja	Verde Vista Meerburg (W4)	Stadshouderslaan / Blauwmutsenpad		55.000	H	10.000	45.000	0	0
Zoeterwoude	x	Grote Polder	Industrieweg e.o.		9.500	H	0	9.500	0	0
Holland Rijnland		Totaal aanbod plancapaciteit		6.000	307.430		46.200	254.230	7.000	0

	2013-2020	2021-2030	2013-2030
Totaal Planaanbod, medio 2014	232.700	7.000	239.700
Vraag VRM	46.000	49.000	95.000
Saldo aanbod-Vraag	260.430	-42.000	218.430

In een aantal gevallen op de planlijst is de bestemmingsplancapaciteit een theoretische (max. kaderstellend programma, of berekend m.b.v. bouwmaten) of zijn er regionale afspraken tot gedeeltelijke, gefaseerde invulling. In het laatste geval is er dus een (deel van de) plancapaciteit door de regio niet opgevoerd op de provinciale planlijst. Van de regio wordt verwacht dat het eventueel aanspreken van deze additionele planruimte, in regionaal verband bijtijds wordt afgestemd.