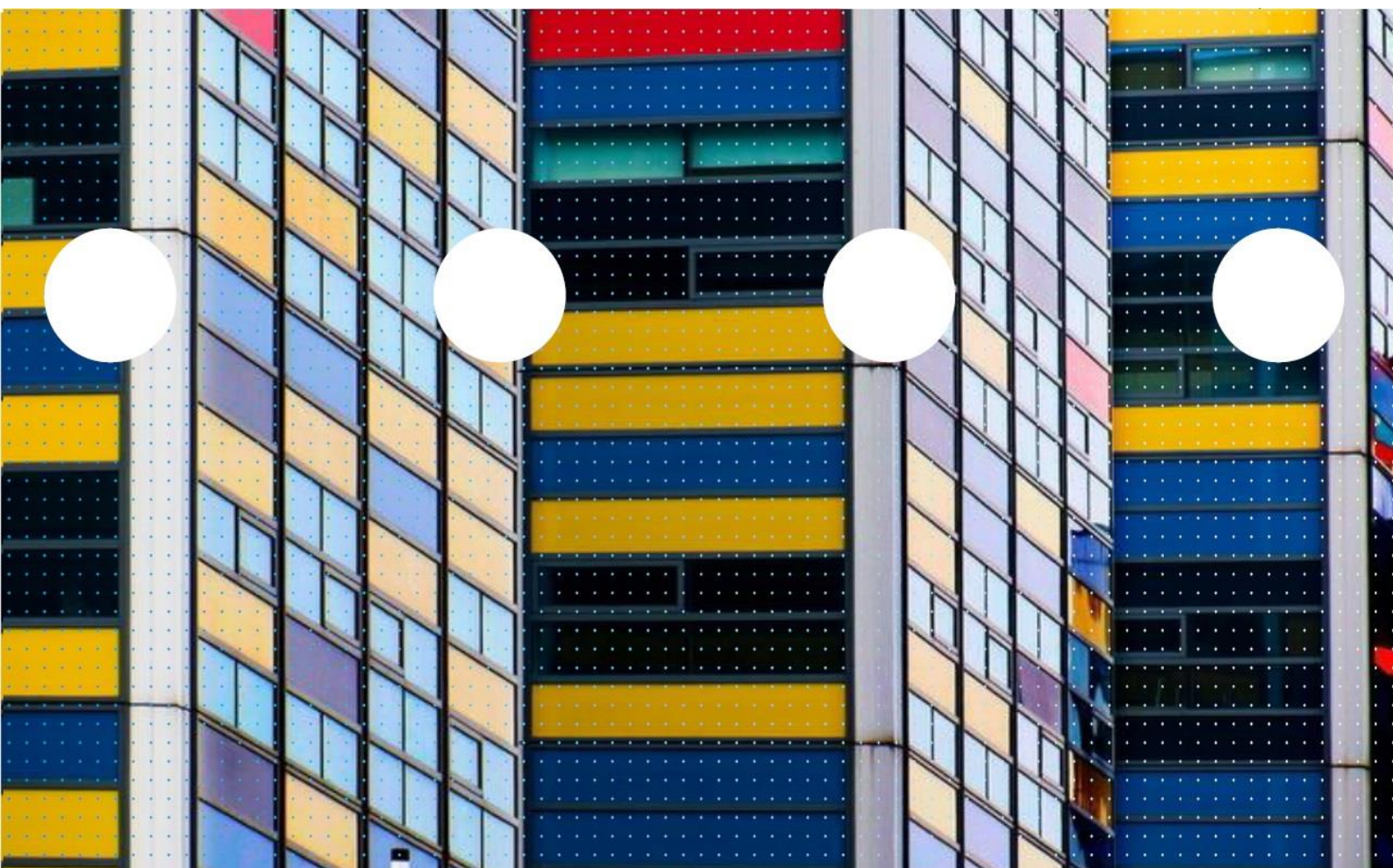


Actualisatie Kantorenstrategie

Holland Rijnland 2019-2024

Algemeen Bestuur Holland Rijnland
Vastgesteld 13 maart 2019





1. Inleiding

1.1 Achtergrond

De provincie Zuid-Holland heeft de regio Holland Rijnland gevraagd om de regionale kantorenstrategie te actualiseren. De huidige kantorenstrategie is in 2016 opgesteld. Een actualisatie is nodig om in te spelen op de veranderingen in de markt. Als bouwsteen hiervoor heeft de provincie Zuid-Holland door Stec Groep een onderzoek naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan kantoorruimte laten uitvoeren. De regio Holland Rijnland was hier, samen met de regiogemeenten, bij betrokken, zowel als onderdeel van de klankbordgroep als tijdens ambtelijke en bestuurlijke werksessies in de regio.

Science locaties, zoals het Bio Science Park en Estec/Space Business Park, zijn geen onderdeel van deze regionale kantorenvisie. Van belang is dat deze locaties niet zorgen voor (onaanvaardbare) ruimtelijke effecten elders, zoals leegstand. Clusterlocaties opereren in de regel autonoom en op (inter)nationaal schaalniveau.

Vanaf de zomer van 2018 is er zowel ambtelijk als bestuurlijk intensief gewerkt aan de herziening van de kantorenstrategie. Het resultaat hiervan leest u in deze geactualiseerde kantorenstrategie. Deze strategie heeft een doorlooptijd van vijf jaar (2019 t/m 2024). Om zicht te houden op de ontwikkeling van het kantorenaanbod laat Holland Rijnland jaarlijks een kantorenmonitor opstellen. Deze gegevens worden gedeeld met de provincie Zuid-Holland.

Het vaststellen, periodiek actualiseren en voeren van de procesbegeleiding op totstandkoming van de Kantorenstrategie is een overgedragen taak van gemeenten aan de regio, vastgelegd in artikel 5 van de Gemeenschappelijke Regeling Holland Rijnland. Na aanvaarding van de actualisatie door de Provincie is de uitvoering van de kantorenstrategie de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Op schaalniveau van de economische agenda's (Economie071: Leidse regio inclusief Katwijk, Duin- en Bollenstreek en Rijn- en Veenstreek) vindt sub-regionale afstemming plaats. Vragen en knelpunten m.b.t. de ontwikkeling van de kantorenmarkt die de subregio overstijgen worden op Holland Rijnland-niveau afgestemd.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk evalueren we de uitkomsten van de doelstellingen en acties uit de vorige kantorenstrategie. Vervolgens gaan we in hoofdstuk 3 in op de actuele ontwikkelingen en trends op de regionale kantorenmarkt. In hoofdstuk 4 leest u onze visie en regionale afspraken op de belangrijkste ontwikkelingen op de kantorenmarkt. In het laatste hoofdstuk (5) van deze strategie hebben we onze (beoogde) programmering van (plan)aanbod weergegeven, inclusief een confrontatie van vraag en aanbod naar milieu. In de bijlage vindt u het afwegingskader transformatie.



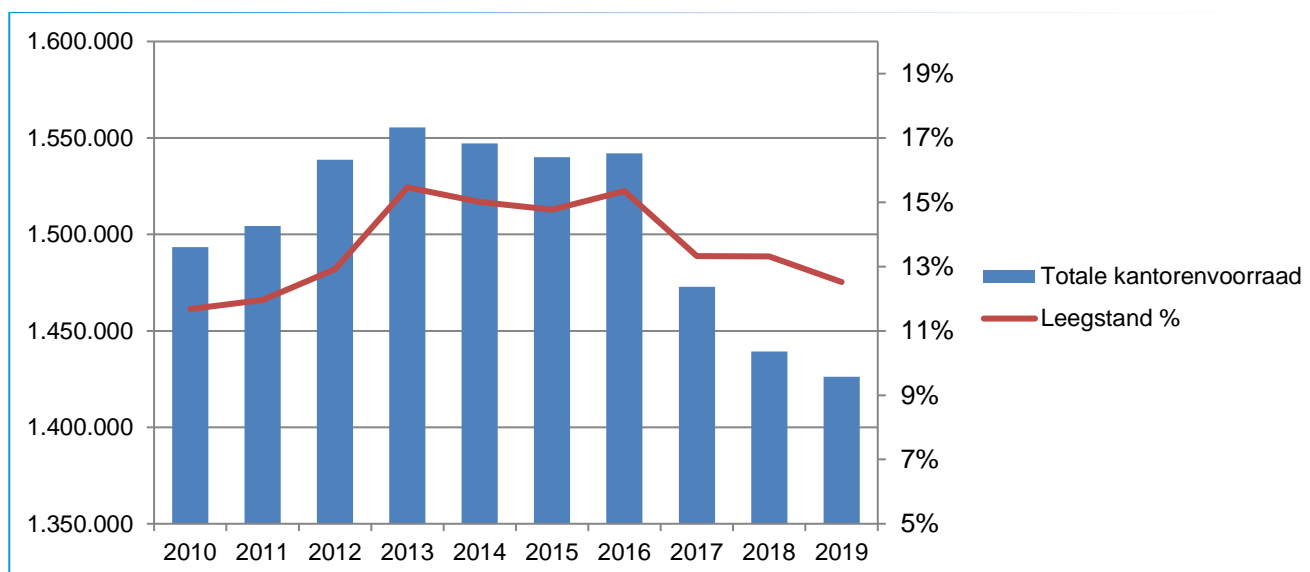
2. Terugblik op strategie 2016

In de laatste actualisatie van de kantorenstrategie Holland Rijnland (oktober 2016) werd geconcludeerd dat er op de kantorenmarkt in de regio nog veel werk verzet moest worden. Daarom werd gekozen voor het voortzetten van een integrale aanpak waarbij de voorraad kwalitatief wordt verbeterd en kwantitatief wordt verminderd. De kantorenstrategie formuleerde een driedelige opgave om te komen tot een gezonde kantorenmarkt: onttrekking, renovatie en planreductie. De regio koos voor het intensiveren van de regionale afspraken met betrekking tot onttrekking en planreductie. Hieronder maken we een overzicht van de belangrijkste resultaten en ontwikkelingen op de regionale kantorenmarkt in de periode 2016 t/m begin 2019.

Kantorenvoorraad met circa 116.000 m² afgenomen sinds 2016

De regio Holland Rijnland heeft de ambitie om de leegstand van kantoorruimte terug te dringen. In de strategie uit 2013 is de ambitie opgenomen om 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). Hiervoor worden kantoorpanden en -plannen op de plekken zonder vraag uit de markt gehaald. In vergelijking met 2013 is de totale kantorenvoorraad begin 2019 met bijna 130.000 m² afgenomen. De regio ligt goed op koers en zelfs voor op schema, zo concluderen we. In de periode 2016-2019 is de voorraad met circa 116.000 m² afgenomen. Het leegstandspercentage is in deze periode gedaald van 15,4% naar 12,5%.

Figuur 1: ontwikkeling van totale kantorenvoorraad in Holland Rijnland 2010-2018, in m²



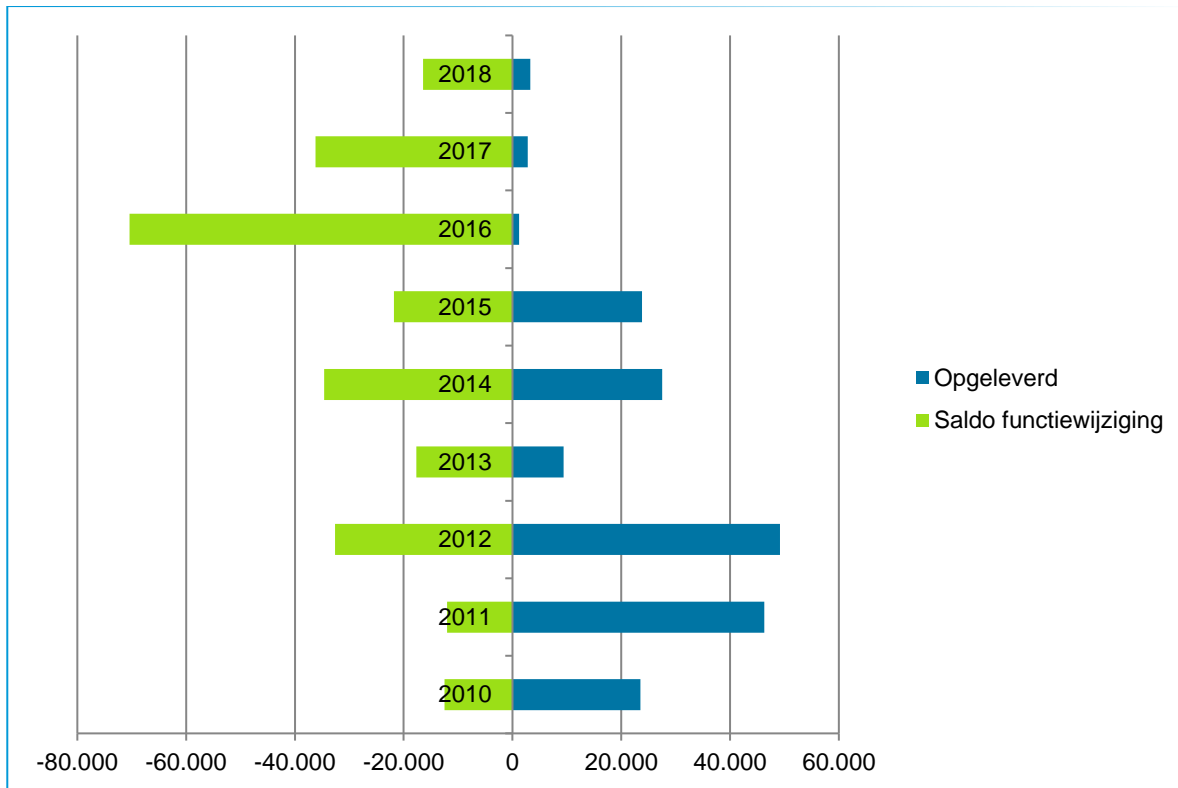
Bron: Kantorenmonitor Holland Rijnland, 2019

Meer dan 120.000 m² kantoorruimte getransformeerd vanaf 2016

De sterke afname van de kantorenvoorraad vanaf 2013 is direct te relateren aan de (relatieve) toename van het aantal transformaties in verhouding tot de oplevering van nieuwe kantoorruimte. Vanaf 2013 concluderen we dat het aantal vierkante meters kantoorruimte dat wordt getransformeerd (veelal naar woningbouw) fors groter is dan de oplevering van nieuwe kantoorruimte. Vanaf 2016 is er circa 123.000 m² kantoorruimte getransformeerd. Daar staat 'slechts' 7.300 m² aan oplevering van nieuwe kantoorruimte tegenover.



Figuur 2: oplevering door nieuwbouw en transformatie naar andere bestemming in Holland Rijnland 2010-2018, in m²



Bron: Kantorenmonitor Holland Rijnland, 2019

Plancapaciteit met circa 53.400 m² bvo afgenomen in periode 2016 t/m 2018

In de kantorenstrategie uit 2016 is aangegeven dat de kantoorplannen voor stationsomgeving Hazerswoude (Alphen a/d Rijn), Big Boss (Leiden) en Leiden de Vink worden geschrapt. Op deze locaties worden inmiddels geen kantoren meer voorzien. Ook op de locaties Duinvallei-Westerbaan (Katwijk), Grote Polder (Zoeterwoude) en Stationsomgeving (Alphen aan den Rijn) is plancapaciteit voor kantoorruimte geschrapt. Over de plancapaciteit voor kantoorruimte op de locatie Vierzicht (W4) / Bospoort (Leiderdorp) zijn meerdere gesprekken tussen gemeente en provincie gevoerd om te praten over alternatieve invulling van deze locatie. Deze gesprekken hebben (vooralsnog) nog niet geleid tot concrete aanpassingen op de bestemming. Reduceren van planmeters op deze locatie is alleen mogelijk bij een gelijkwaardig alternatief. De locatie Lageweg 44 op 't Heen biedt naast bedrijfsruimte ook de mogelijkheid voor vestiging van een kantoor van 1.700 m². In totaal is er circa 53.500 m² bvo plancapaciteit voor kantoorruimte in de regio geschrapt in vergelijking met de situatie op basis van de kantorenstrategie uit 2016.



Tabel 1: overzicht status te schrappen plancapaciteit kantoorruimte kantorenstrategie 2016

Locatie	Gemeente	Plancapaciteit (m2 bvo)	Kantoormeters geschrapt? Status?
Duinvallei-Westerbaan	Katwijk	20.000	Ja, wijziging van plannen, waardoor kantoorontwikkeling niet doorgaat, maar (deels) woningen worden gerealiseerd.
't Heen koplocatie	Katwijk	1.700	Nee, mogelijkheid voor kantoor binnen bedrijfsbestemming. Plancapaciteit niet geschrapt.
Grote Polder	Zoeterwoude	9.500	Ja, invulling met bedrijfsruimte, daardoor geen ontwikkeling van kantoorruimte
Stationsomgeving	Alphen aan den Rijn	29.000	Ja, voor het stationsgebied geldt dat het in 2018 vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplan Nuon-locatie 1.770m ² aan kantoorruimte is toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan Alphen Stad, eerste herziening (waarvan de Nuon-locatie geen onderdeel is) is opgenomen dat nog 13.230 m ² bvo aan kantoorruimte is toegestaan binnen het stationsgebied.
Westvaartpark HOV Halte	Alphen aan den Rijn (kern Hazerswoude)	5.000	Ja, bij het nog te realiseren station in Hazerswoude-Rijndijk wordt niet langer voorzien in kantoren
Leiden De Vink	Leiden	3.000	Ja, op deze locatie worden geen kantoren gerealiseerd
Leiden Centraal Big Boss	Leiden	2.000	Ja, deze locatie wordt niet ingevuld met kantoorruimte, maar met (studenten)woningen
Leiderdorp	Vierzicht (W4) + Bospoort	12.000	Nee, gemeente in gesprek met provincie. Reduceren van planmeters alleen mogelijk bij een gelijkwaardig alternatief voor deze locatie.

Bron: regio Holland Rijnland, 2019

Conclusie – aanpak kantorenmarkt Holland Rijnland ligt goed op schema

Op basis van bovenstaande analyse van de marktontwikkelingen vanaf 2016 concluderen we dat we als regio Holland Rijnland goed op koers liggen om te komen tot een gezonde kantorenmarkt. De kantorenvorraad is met meer meters afgenomen dan verwacht, als gevolg van hoge aantal transformaties en beperkte oplevering van nieuwe kantoren. De leegstand neemt af. Met een afname van circa 53.500 m² bvo van de plancapaciteit is nagenoeg de volledige lijst van te schrappen kantoormeters uit de strategie van 2016 ook daadwerkelijk geschrapt. Van belang is om als regio nu door te gaan op de huidige koers, om zo te komen tot een gezonde kantorenmarkt met een leegstand om en nabij frictieniveau.



3. Ontwikkelingen regionale kantorenmarkt

Kantoren hebben veel waarde voor Holland Rijnland: economisch en maatschappelijk

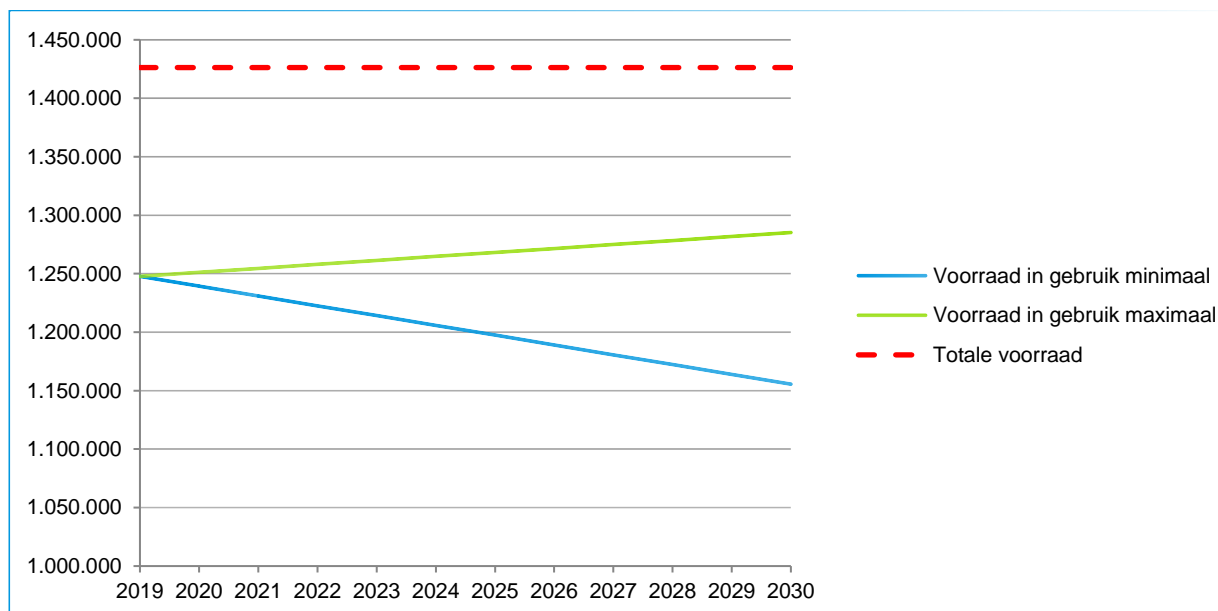
Kantoren zijn belangrijk voor de economie van Holland Rijnland en gemeenten. Zo voegen de kantoren circa €5 miljard¹ per jaar toe aan de regionale economie. Meer dan 50.000 mensen verdienen in kantoorruimte in Holland Rijnland hun boterham. Dat maakt dat ongeveer 25% van de regionale arbeidsplaatsen is gevestigd in een kantoor. Daarbij hangen nog eens circa 10.000 arbeidsplaatsen samen met de activiteiten in de kantoren. De kantoren en kantoorlocaties zijn belangrijke vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en bieden ruimte voor ondernemers om te groeien. Kantoren in Holland Rijnland vertegenwoordigen dus niet enkel economische waarde, maar ook sociale waarde. Bovendien huisvesten de kantoren veel toonaangevende bedrijven en veel start-ups en andere kleinere bedrijven, die 'bottom-up' de motor zijn onder de lokale en regionale economie.



Herstel van kantorenmarkt Holland Rijnland: transformatie zet door, leegstand neemt af

Na enkele moeizame jaren laat de kantorenmarkt van Holland Rijnland herstel zien (zie ook hoofdstuk 2). De totale voorraad aan kantoorruimte neemt af en bedraagt iets meer dan 1,4 miljoen m² bvo. In de regio neemt de voorraad in gebruik (oftewel, de kantoorruimte die is ingevuld met een eindgebruiker) de laatste jaren weer toe. Het verschil tussen de totale kantorenvorraad en voorraad in gebruik, de leegstand van kantoorruimte, neemt verder af (12,5% op 1 januari 2019). Het niveau van voor de economische crisis (2007/2008) is nog niet bereikt.

Figuur 3: ontwikkeling kantorenvorraad in gebruik in regio Holland Rijnland in maximaal en minimaal scenario (m² bvo)



Bron: Behoefteraming kantoorruimte Zuid-Holland, 2018; Kantorenmonitor Holland Rijnland, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2019

Onze verwachting is dat de komende jaren het herstel van de kantorenmarkt en daarmee de afname van leegstand verder door zal zetten. Dat komt enerzijds door een toenemend aantal onttrekkingen (transformatie/sloop) van (structureel) aanbod, anderzijds ook door invulling en (her)ontwikkeling van

¹ Uitgaande van een gemiddelde arbeidsproductiviteit van 100.000 euro per werkzame persoon



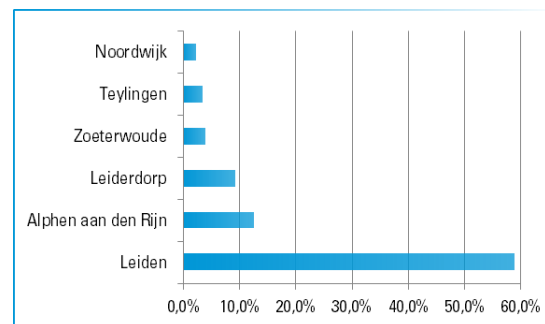
(bestaande) kantoorpanden. Een uitdaging is dat een deel van de huidige voorraad en regionale kantorenleegstand bestaat uit kantorenclusters op snelweglocaties en op bedrijventerreinen, locaties die zich minder makkelijk laten transformeren. Dit komt vooral door huisvestingswensen en –eisen van woonconsumenten, regelgeving en minder gunstige rendementsvooruitzichten bij transformatie van private partijen.

Toenemende concentratie en polarisatie: ook op kantorenmarkt Holland Rijnland

Net als op landelijk en provinciaal niveau is op de regionale kantorenmarkt van Holland Rijnland een toenemende concentratie zichtbaar. Het marktaandeel van Leiden binnen Holland Rijnland bedraagt, op basis van transacties, inmiddels bijna 60% (gevolgd door Alphen aan den Rijn met ruim 12%). Dit patroon geldt overal in Nederland en Zuid-Holland: uit analyse van de opname blijkt dat het aandeel van de grotere kantoorsteden in de provincie toeneemt, terwijl we constateren dat het aandeel van de overige gemeenten gemiddeld afneemt.

We concluderen dat de Zuid-Hollandse kantorenmarkt een transitie aan het doormaken is, waarbij sprake is van een grote tweekoppigheid. Met deze tweekoppigheid doelen we op een divergerende tendens in de kantorenmarkt met:

- enerzijds kansrijke locaties – veelal centrum- en stationslocaties – die aansluiten bij de vraag, waar veel transacties plaatsvinden, de leegstand afneemt, huurprijzen stijgen en waar wordt geïnvesteerd;
- anderzijds kansarme locaties, die slecht aansluiten bij de vraag, waar weinig transacties plaatsvinden, de leegstand toeneemt en huurprijzen dalen en waar investeringen weinig rendement opleveren.



Aanvullend zorgen ook de snel veranderende eisen van eindgebruikers er voor dat de polarisatie op de kantorenmarkt tussen incurante en courante kantoren vergroot.

Kantorenmarkt is vervangingsmarkt: wél ruimte voor kwalitatieve toevoeging nieuwe meters

Waar we voorheen ook voor de kantorenmarkt rekenden met uitbreidingsvraag (als gevolg van groei van kantoorbanen) constateren we dat in Holland Rijnland de huidige kwantitatieve voorraad kantoorruimte in principe voldoende is om in de toekomstige vraag te voorzien. Uit de provinciale behoefteraming, als onderlegger voor de regionale kantorenvisie, volgt dat in het maximale scenario nog ruimte is voor een uitbreiding van kantoorruimte (van maximaal 37.000 m² bvo voor de periode 2019-2030²), maar er tegelijk nog circa 75.000 m² bvo kantoorruimte moet worden onttrokken om te komen tot een gezonde frictieleegstand van 5%. In het minimale scenario (met een negatieve uitbreidingsvraag) zal er circa 210.000 m² bvo kantoorruimte moeten worden onttrokken aan de voorraad, om in 2030 te beschikken over een gezonde kantorenmarkt.

Tabel 2: Totale vraag naar kantoorruimte in Holland Rijnland 2019 tot en met 2030 (*1.000 m² bvo)

	Uitbreidingsvraag	Vervanging	Totale vraag
Minimaal scenario	-92	142	50
'Midden scenario PZH'	-27	185	158
Maximaal scenario	37	228	265

Bron: Behoefteraming kantoorruimte Zuid-Holland, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2019

² Actuele berekening op basis van de uitgangspunten van de provinciale behoefteraming



De regionale kantorenmarkt is dan ook overwegend een vervangingsmarkt geworden (zie tabel 1). Vervanging van kantoorruimte heeft betrekking op de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de gebruiker voldoet. Hierbij gaan we er vanuit dat vervanging van kantoorruimte vooral in bestaande bouw (inclusief sloop-nieuwbouw) kan worden opgevangen. Vervangingsniewbouw leidt per saldo niet tot toename van de voorraad.

Toch betekent het feit dat er kwantitatief voldoende kantoorruimte zijn niet dat er geen ruimte is voor ontwikkeling van nieuwe kantoorruimtes. Dat er op meerdere plekken in Holland Rijnland een kwantitatieve mismatch is door de planologische overcapaciteit en (incourant) aanbod, betekent niet dat er geen behoefte is aan nieuwe kantoorruimte. Integendeel, het is belangrijk in lijn met provinciaal beleid in te zetten op een beperkt aantal locaties waar wel ruimte voor ontwikkeling van nieuwe kantoorruimtes ('vervangingsniewbouw') mogelijk moet zijn. In Holland Rijnland gaat het (vooral) om het Stationsgebied van Leiden.

Dit uitgangspunt sluit aan op de meest recente publicatie van het PBL/CPB, waarbij toekomstscenario's voor de kantorenmarkt worden geschetst, wordt geconcludeerd dat er weliswaar kwantitatief voldoende kantoorruimte beschikbaar is, maar toch ruimte moet zijn voor kwalitatieve nieuwbouw op de juiste locaties³.

ScMaximale scenario voor Leiden Centraal en korte termijn, midden scenario voor middellange termijn

Voor de regionale programmering van kantoorruimte in Holland Rijnland is het van belang welk scenario van de provinciale vraagrading wordt gehanteerd. In het maximale scenario wordt gerekend met een kantoorquotiënt (het aantal vierkante meters per werkzame persoon) dat constant blijft (in lijn met langjarige historische ontwikkeling op macro-economisch niveau) en de bovenkant van de bandbreedte van de jaarlijkse vervanging (van verouderde kantoorruimte). In het minimale scenario wordt gerekend met afname van het kantoorquotiënt en onderkant van de bandbreedte van de jaarlijkse vervanging. De provincie geeft voorkeur aan het hanteren van een middenscenario (gemiddelde van maximale en minimale scenario, zie ook tabel 2).

Voor Holland Rijnland lijkt uitgaan van het maximale scenario goed te passen bij het economisch klimaat en het meest realistisch voor de periode van deze kantorenstrategie (2019 t/m 2024). Het maximale scenario van de vraagrading voor kantoorruimte in Holland Rijnland ligt nog iets onder de opname (daadwerkelijke transacties) van kantoorruimte in de laatste vijf jaar. Daarmee is dit scenario, gezien de huidige hoogconjunctuur, zelfs voorzichtig. Voor de (middel)lange termijn is de vraagrading sterk afhankelijk van de ontwikkeling van het kantoorquotiënt, de groei van de werkgelegenheid en het aandeel dat vervanging heeft binnen de kantorenmarkt. Uitgaan van een vraag die ligt tussen de maximale en minimale variant voor de (middel)lange termijn (2024 tot en met 2030), in lijn met de provinciale aanbeveling, lijkt gezien de huidige transitie op de kantorenmarkt, verstandig.

Een uitzondering hierop vormt Leiden Centraal. Dit is de locatie met de meeste toekomstpotentie binnen Holland Rijnland en de enige kantoorlocatie in de regio aan de bovenkant van de hoofdstructuur kantoren van de provincie Zuid-Holland. Juist op deze locatie moet voldoende planologische ruimte beschikbaar komen. Het ontwikkelen van voldoende capaciteit om in de behoefte te voorzien is een uitdaging, op een locatie die ook zeer aantrekkelijk is voor wonen en voorzieningen. In praktijk verwachten we dat in de volledige behoefte (tot 2030) voor Leiden Centraal de komende periode mogelijk niet zal kunnen worden voorzien. Dit vraagt om goede afstemming in de ontwikkelprogramma's voor dit gebied.

³ Bron: Buitelaar, E., M. van den Berge, F. van Dongen, A. Weterings & R. van Maarseveen (2017), De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB



Toenemend belang voor duurzaamheid, gezondheid en well-being

Van kantooreigenaren wordt verwacht dat zij binnen afzienbare tijd maatregelen treffen om het bezit te verduurzamen. Naast de wettelijke verplichting tot een minimaal energielabel C in 2023, is per 1 januari 2018 het energieregistratie- en bewakingsysteem (EBS) opgenomen op de erkende maatregelenlijst voor kantoren. Maatregelen die binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden, zijn volgens de wet Milieubeheer verplicht. Hieruit volgt dat kantooreigenaren ook de verschillende energiestromen periodiek moeten meten en registreren. Bijvoorbeeld via een slimme meter of een Gebouw Beheer Systeem. Een EBS maakt het verbruik en de eventuele energieverspilling inzichtelijk. De toepassing van energiemanagementsystemen in gebouwen is een van de aanvullende maatregelen die nodig zijn om de doelen van het Energieakkoord te halen (bron: Rabobank Vastgoedbericht, 2018).



Tabel 3: Overzicht van energielabels kantoren in Holland Rijnland

Energielabel	% aantal	% oppervlakte
A+++	0%	0%
A++	0%	2%
A+	0%	1%
A	3%	7%
B	1%	2%
C	2%	4%
D	1%	3%
E	0%	1%
F	0%	2%
G	1%	8%
Geen registratie	90%	71%

Bron: Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG); bewerking Stec Groep, 2018

Naast verduurzaming neemt ook de focus op ‘gezonde kantoren’ toe. Eigenaren en huurders investeren in het welzijn van werknemers in het kantoor. Samenhangend zet ook de certificering van kantoorpanden verder door. Naast de energieprestaties zal steeds meer de totale status van een gebouw gemeten worden. Bijvoorbeeld via de doorontwikkeling van BREEAM, WELL of GPR.

Opkomst van flexibele kantoorconcepten, stoere industriële locaties en mixed-use gebouwen

Kantoorwerk wordt steeds meer ingevuld op locaties en in gebouwen buiten de traditionele kantorenvorraad, zonder langlopende huurcontracten. Zowel Zzp’ers als bedrijven zoeken flexibele opties in zogenaamde serviced offices en in gebouwen die zijn ingericht op co-working. Flexibele kantoorconcepten groeien snel in aantal en marktaandeel in Nederland. Ook in de regio Holland Rijnland zien we meerdere concepten. De verwachting is dat het marktaandeel van flexibele kantoorconcepten de komende jaren verder toeneemt.

Het faciliteren en ontzorgen van de kantoorgebruiker speelt een steeds grotere rol op de Nederlandse kantorenmarkt. Flexibele kantoorconcepten spelen daar slim op in. De “hotellisering” van de kantorenmarkt speelt niet alleen bij flexibele kantoorconcepten, maar zal meer en meer de standaard worden op de ‘reguliere’ kantorenmarkt. Dit maakt ook dat het onderscheid tussen flexibele kantoorconcepten en de reguliere verhuur van kantoorruimte op lange termijn minder groot zal zijn. Kantoorbeleggers zullen hun strategie en propositie



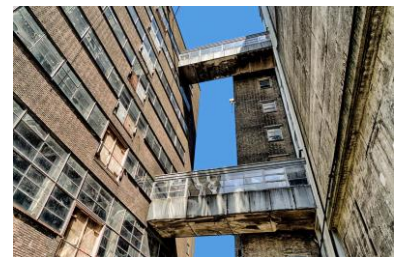
moeten aanpassen om concurrerend te blijven. Mooie voorbeelden in Holland Rijnland zijn bijvoorbeeld 'Area71' en 'At the Factory' in Leiderdorp of De Framboos en PLNT in Leiden.



Sterk in opkomst zijn ook stoere, veelal industriële kantoorlocaties. Mooie landelijke voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld De Nieuwe Stad in Amersfoort, De Puddingfabriek in Groningen, De Gruyter Fabriek in 's-Hertogenbosch, het Honig-terrein in Nijmegen of De Brandweer in Maastricht. In Holland Rijnland denken we bijvoorbeeld aan de Meelfabriek of het bedrijfsverzamelgebouw 'Nieuwe Energie' in het hart van Leiden in de spinnerij van de

voormalige textielfabriek Clos & Leembruggen. De mix van creatieve (maar ook minder creatieve) bedrijven (en naast ruimte voor kantoorgebruik ook vaak atelier en/of bedrijfsruimte), horeca, wonen, flexibiliteit en vaak voldoende (buiten)ruimte en parkeren in combinatie met de uitstraling en hospitality maakt deze plekken geliefd. Het gemiddelde marktaandeel van dit soort concepten binnen een stad bedraagt nu minder dan 5%. Dit kan meer dan verdubbelen naar 10%, schatten we in. En: wanneer ook co-working spaces en serviced offices deze locaties (nog) meer ontdekken, zal dit aandeel verder toenemen (bron: Stec Groep, 2018).

Naast mixed-use locaties, zoals knooppuntlocaties met combinaties van wonen, werken en verblijven, is er ook steeds meer animo voor mixed-use gebouwen. Denk hierbij aan combinaties van kantoorruimte, wonen, horeca en/of overige voorzieningen. Nu vooral nog op de meest hoogstedelijke locaties zoals de Zuidas of het Central Business District van de G4 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht), maar zeker ook denkbaar in het stationsgebied van Leiden in Holland Rijnland.





4. Strategie

Voor een goede kantorenmarkt is het van belang dat vraag en aanbod van kantoren kwantitatief en kwalitatief in balans is en er voldoende ruimte is voor kantoorwerkgelegenheid op de juiste plekken (bron: Discussienota kantoren 2018, provincie Zuid-Holland).

De opgave op de kantorenmarkt van Holland Rijnland bestaat op hoofdlijn uit de volgende opgaven:

1. Behoud en versterken van de kwaliteit van bestaande kantorenvorraad
2. Verdunnen bestaande voorraad: transformatie en herbestemming
3. Terugdringen ongewenste plancapaciteit.
4. Verduurzamen van de kantorenvorraad

4.1 Behoud en versterken van de kwaliteit van de bestaande kantorenvorraad

Visie

Bij behoud en versterking van de kwaliteit én verduurzaming van kantoorlocaties, staat in feite de situatie centraal dat op bestaande kantoorlocaties vernieuwing en kwaliteitsverbetering gefaciliteerd wordt. Uitgangspunt van Holland Rijnland is dat het beschikbare aanbod (mits courant/locatie met toekomst) eerst wordt gebruikt, ook via vernieuwing en hergebruik. Dit kan in praktijk ook sloop-nieuwbouw betekenen. Wanneer bestaand aanbod onvoldoende mogelijkheden biedt, is (vervangings)nieuwbouw een optie. Dit is overigens ook het uitgangspunt van de provinciale behoefteeraming

Om kwalitatief goed passende toevoegingen te faciliteren, moet er op de juiste locaties voldoende planologische ruimte beschikbaar zijn. Hierbij gaat het vooral om locaties aan de bovenkant van de hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland. Voor Holland Rijnland gaat het specifiek om Leiden Centraal, inclusief (delen van) de binnenstad (bij voorkeur kantoren die op loopafstand van het station liggen). Daarnaast is er voor specials ruimte (clusters en bedrijfspand gerelateerd aan een bedrijfspand en/of waarbij ligging op of nabij een bedrijfspand noodzakelijk is) voor lokaal maatwerk (zie ook hoofdstuk 3).

Regionale afspraken

Kantorenmarkt is vervangingsmarkt, kwantitatief voldoende meters, alleen kwaliteit toevoegen

- De regionale kantorenmarkt in Holland Rijnland is vooral een vervangingsmarkt. Uitbreidingsvraag op de kantorenmarkt (als gevolg van groei van kantoorbanen) is nog slechts een beperkt deel van de totale vraag op de kantorenmarkt. Kwantitatief zijn er meer dan voldoende kantoorruimtes beschikbaar in de regio (zie ook figuur 3 op pagina 5). Kwalitatief betekent dit dat toevoeging van nieuwe kantoorruimtes (uitbreiding van bestaande voorraad) alleen op de locaties met meeste toekomstpotentie nodig is.
- Voor de kantoorlocaties in Holland Rijnland (met uitzondering van Leiden Centraal, zie hieronder) geldt een strategie van op niveau houden van kwaliteit en/of verdunnen van kantoorruimtes.
- Voor nieuwbouw van een kantoorpand (ook kleinschalig) geldt dat de behoefte moet worden aangetoond in lijn met de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Zo worden ongewenste ruimtelijke effecten (leegstand) voorkomen.

Prioriteren van voldoende kantoorruimtes voor Stationsgebied Leiden Centraal

- De totale vraag naar kantoorruimte op Leiden Centraal bedraagt maximaal circa 90.000 m² bvo voor de periode 2019 t/m 2030 (bron: Behoefteeraming kantoorruimte provincie Zuid-Holland, 2018; Bewerking: Stec



- Groep, 2019). Het bestaand aanbod (leegstand) binnen dit locatietype (centrum/station) bedraagt iets minder dan 20.000 m² bvo (bron: Kantorenmonitor Holland Rijnland, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2019).
- Voor deze locatie is het hanteren van het maximale scenario van de vraagraming realistisch, gezien de potentie en aantrekkingskracht van het gebied. Een combinatie met wonen is hierbij wenselijk, zowel op gebieds- als gebouwniveau. Dit sluit aan bij de gebiedsvisie voor de Schipholweg, waar wordt ingezet voor een multifunctioneel gebied met dubbel gebruik (wonen én werken).
 - In Leiden Centraal staan nu in het Masterplan STEO programma circa 60.000 m² bvo kantoren gepland. Dit is aan de bovenkant van de bandbreedte van 40.000 – 63.000 m² zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Hiervan is nu 5.000 m² in uitvoering en circa 15.000 m² zal binnenkort in uitvoering worden gebracht⁴. De ontwikkelplots worden gefaseerd in uitvoering gebracht. De programmering zoals opgenomen in het Masterplan STEO is vertrekpunt van de tenders. Doordat de looptijd van het project lang is wordt op moment van tenderen beoordeeld of er aanleiding is aanpassingen in het programma te doen op basis van de dan actuele marktvraag.
 - Ook in de binnenstad van Leiden is op termijn behoefte aan kantoorruimtes. Maar, de binnenstad is als kantoorlocatie minder aantrekkelijk dan de direct omgeving rondom het station. Voor de binnenstad van Leiden wordt ingezet op behoud van kleinschalige kantoorruimtes (waaronder ook flexconcepten), mogelijk ook in combinatie met wonen. Toevoeging van grotere volumes zijn meer kansrijk op Leiden Centraal.

4.2 Verdunnen bestaande voorraad: transformatie en herbestemming

Visie

Bij verdunnen van de bestaande voorraad is belangrijk te streven naar het terugbrengen van de kwantiteit van meters. Dit biedt enerzijds mogelijkheid om kwaliteit toe te voegen op bestaande locaties (denk hierbij aan meer 'lucht en groen', maar zeker ook aan meer multifunctioneel ruimtegebruik en het toevoegen van woningen op binnenstedelijke locaties) of herverkaveling binnen bestaande structuren. Belangrijk is te zorgen dat de verdunning zoveel mogelijk plaatsvindt op locaties waar overschotten zijn. Verdunning gaat specifiek uit van het terugbrengen binnen de bestaande structuur van minder courant vastgoed. Herbestemming sluit aan op voorgaande maatregelen: daar waar voor de huidige bestemming geen markt of goede vooruitzichten zijn, is de sleutel om integraal te kijken naar betere invullingen. Dit betekent in veel gevallen verkleuren naar wonen en bedrijfsruimte en soms naar leisure, maar dat biedt niet altijd en niet in elke gemeente en/of locatie binnen Holland Rijnland oplossing.

Regionale afspraken

Kwantitatief én kwalitatief afwegingskader voor transformatie van kantoorruimte

- Vanaf 2016 is er in Holland Rijnland circa 123.000 m² kantoorruimte getransformeerd. De totale kantorenvoorraad is, doordat er ook panden zijn opgeleverd, met circa 116.000 m² afgenomen in deze periode.
- Holland Rijnland hanteert de ambitie (uit de kantorenstrategie van 2013) van afname van de totale voorraad met 225.000 m² in 2030. Dit ligt zelfs nog boven de prognose van de gewenste voorraad in gebruik in het maximale scenario. In het maximale scenario moet de bestaande kantorenvoorraad met circa 75.000 m² vvo afnemen in 2030 (zie ook figuur 1 op pagina 4). Maar, dit is exclusief oplevering van nieuwe kantoorruimtes (vervanging). Het vasthouden aan de bestaande kwantitatieve ambitie is, gezien het feit dat er behoefte is aan nieuwe meters op enkele locaties, verstandig. Bovendien wordt zo ook ingespeeld op

⁴ Het aantal m² kantoorruimte wat op korte termijn wordt ontwikkeld is mogelijk wat lager doordat in het Stationsgebied wordt ingezet op panden met een mix van wonen en werken. De 5.000 m² wordt kantoorruimte, de beoogde 15.000 m² wordt een mix van wonen en werken, waarbij de precieze verhouding nu nog niet vastligt. Dit betekent in praktijk dat er plancapaciteit voor kantoorruimte verschoven wordt naar een ontwikkeling waar nu 100% (zachte) plancapaciteit voor wonen is opgenomen. Per saldo blijft de hoeveelheid zachte en harde plancapaciteit voor kantoorruimte gelijk.



mogelijke afname van de jaarlijkse vraag op termijn (in lijn met het uitgangspunt van de provincie Zuid-Holland om langjarig (t/m 2030) uit te gaan van een midden scenario die tussen het maximale en minimale scenario in ligt).

- Het is van belang om als regio de transformatieambitie ook meer kwalitatief in te vullen. Op welke locaties is transformatie zeer gewenst? En waar ook zeker niet? En welke gebouwen wel? En welke zeker niet? De regio Holland Rijnland hanteert een afwegingskader voor transformatie als hulpmiddel hierbij (zie bijlage). Zo wordt voorkomen dat kantoorpanden met toekomstpotentie als kantoorpand transformeren naar wonen, maar ook andersom, dat incourant aanbod te lang op de markt blijft. De kwaliteiten van een locatie zijn hierbij leidend: een goed gebouw op een incourante plek heeft vaak weinig langetermijn perspectief. Daarbij speelt ook dat juist de mix van functies (wonen, werken, voorzieningen) meerwaarde geeft aan een locatie (in combinatie met goede bereikbaarheid).

Transformatie van kantoorruimte op locatie Kanaalpark / Lammenschans (Leiden) en behoud van kantoorruimte op Henry Dunantweg (Alphen a/d Rijn)

- De locaties Kanaalpark / Lammenschans e.o. (Leiden) en Henry Dunantweg (Alphen a/d Rijn) hebben relatief weinig leegstand. Kanaalpark / Lammenschans is een ov-knooppuntlocatie waar ook bedrijfsruimte en perifere detailhandel gevestigd is. In de nabijheid staan ook woningen. De Henry Dunantweg is een kantoorlocatie nabij het ziekenhuis, verpleeghuis en onderwijsinstellingen. In balans houden van de voorraad is, voor de termijn van deze strategie (circa 4 jaar), voorsnog de meest wenselijke situatie. Tegelijkertijd lijken deze locaties ook voor transformatie naar woningbouw zeker niet ongeschikt. Wanneer de leegstand toe neemt op deze locaties, is wonen een wenselijke invulling. Voor Kanaalpark / Lammenschans zijn al plannen voor transformatie naar wonen.
- Het Morskwartier Haagsche Schouw (Leiden) heeft meer dan voldoende aanbod om in de (beperkte) vraag te voorzien. Er wordt ingezet op het verdunnen van de voorraad (met name deels gedateerde panden rondom de Verbeekstraat) om leegstand te voorkomen.
- Buiten de formele kantoorlocaties is ruimte voor transformatie naar wonen / onttrekken van kantoorruimte. Dit vraagt om een maatwerk afweging (zie afwegingskader en overzicht transformaties in bijlage). Terugdringen ongewenste plancapaciteit van kantoorruimte

Visie

Het terugdringen van ongewenste plancapaciteit stuurt op het terugdringen in planologische capaciteit, zoals onbenutte plancapaciteit, en het creëren van voorzienbaarheid op locaties waar het niet langer wenselijk is dat ooit geplande kantoorruimte nog toegevoegd worden. In de vorige kantorenstrategie (2016) is benoemd dat er in de regio een planoverschot is, ondanks eerdere reductie van meters. Uit de meest actuele behoeftebeoordeling volgt dat er nagenoeg alleen behoefte is aan toevoeging van nieuwe kantoorruimte op centrum/stationslocaties (lees: Leiden Centraal).



Regionale afspraken

Schrappen van kantoorruimte (plancapaciteit en/of bestaande, incurante kantoorruimte) op snelweglocaties

- Op de snelweglocaties Vierzicht en Elisabethhof (Leiderdorp) en Meerburgpolder W4 (Zoeterwoude) is het bestaande planaanbod hoger dan de langjarige behoefte (ook in het maximale scenario). Dit vraagt om het (verder) reduceren van plancapaciteit.
 - De gemeente Zoeterwoude schrapt planaanbod voor kantoorruimte op Meerburgpolder. Hier staat nu één kantoorgebouw. Van de 40.000 m² plancapaciteit, wordt 30.000 m² geschrapt. Hier zullen woningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan wordt momenteel gewijzigd. Het is waarschijnlijk dat ook de resterende 10.000 m² wordt geschrapt. Hiervoor is echter al een omgevingsvergunning (voor ontwikkeling van een kantoorgebouw) verleend. Deze vergunning zal worden ingetrokken als woningbouw op deze locatie daadwerkelijk kan plaatsvinden, dit wordt momenteel onderzocht.
 - Voor de snelweglocaties Vierzicht en Elisabethhof (Leiderdorp) geldt dat de vraag tot en met 2030 maximaal circa 5.000 m² vvo betreft, terwijl het resterende planaanbod circa 12.000 m² vvo (circa 10.000 m² vvo) bedraagt. Over de locaties Vierzicht en Elisabethhof zijn afspraken gemaakt in W4 verband. Feitelijk is het reduceren van planmeters alleen mogelijk bij een gelijkwaardig alternatief voor deze locatie. Woningbouw ligt hierbij niet voor de hand, vanwege de ligging aan de snelweg A-4. Bebouwing langs de Rijksweg is noodzakelijk als geluidwering en als verplichting opgenomen in de afspraken in W4 verband.

Schrappen van de mogelijkheid voor solitaire kantoren op bedrijventerreinen

- Een solitair kantoor op een bedrijventerrein heeft gemiddeld vaak weinig toekomstpotentie. De provincie heeft als doel om ongewenste leegstand van kantoren op bedrijventerreinen te verminderen. In bestaande bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen is soms ook ruimte gereserveerd voor toevoeging van solitaire kantoren. Doel is om deze verborgen plancapaciteit zo veel mogelijk te schrappen, waar mogelijk. Zo wordt overcapaciteit van kantoren op bedrijventerreinen voorkomen. Deze theoretische plancapaciteit kan volledig worden gebruikt voor bedrijfsruimte.
- De regio Holland Rijnland en regiogemeenten gaan concreet aan de slag met het schrappen van planmeters voor kantoren op bedrijventerreinen. Op Grote Polder is dit inmiddels al gebeurd, op andere locaties wordt dit gestimuleerd en verkend:
 - Door de ontwikkeling van bedrijfsruimte komt de mogelijkheid voor ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte op bedrijventerrein Grote Polder (Zoeterwoude) te vervallen. Dit gaat om twee locaties. Op de locatie Smeetsweg is bedrijfsruimte reeds in aanbouw, op de locatie Produktieweg gaat ook bedrijfsruimte ontwikkeld worden. Beide locaties hebben de bestemming bedrijf, met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming kantoor. Van die wijzigingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt.
 - Ook voor overige bedrijventerreinen met de mogelijkheid voor ontwikkeling van kantoorruimte (veelal als dubbelbestemming naast bedrijventerrein), zoals Klei-Oost Zuid, 't Heen (Katwijk), Greennib en Rijksweg (Teylingen) wordt verkend of plancapaciteit voor kantoorruimte op bedrijventerreinen (en/of snelweg) kan worden geschrapt. Hiervoor moet de toekomstige behoefte naar dit type lokale kantoorruimte worden aangetoond.
- De transformatie van een bedrijfspand met kantoorruimte naar een regulier kantoorpand heeft geen voorkeur. Er zijn in de regio voldoende kantoorpanden beschikbaar op locaties met meer toekomstpotentie, ook binnen het meer laagwaardig segment.
- Daarnaast wil Holland Rijnland, gezien het tekort aan bedrijventerrein in de regio, verkennen wat de mogelijkheden zijn voor transformatie van kantoren op bedrijventerreinen naar bedrijfsruimte. Hierbij wordt geïnventariseerd welke ervaringen hier al mee zijn opgedaan binnen de regio en daarbuiten.



Voldoende ruimte behouden voor specifieke clusters van bedrijfskantoren en science locaties

- Voor specifieke clusters en/of bedrijfskantoren geldt een uitzondering: hiervoor moet ruimte worden behouden binnen de regionale programmering. Dit soort 'specials' vraagt om lokaal maatwerk. Dit gaat bijvoorbeeld om clusters en bedrijfskantoren gerelateerd aan een bedrijfspand en/of waarbij ligging nabij een bedrijfspand noodzakelijk is. Dit type kantoorpanden is onderdeel van de vraagraming en daarmee ook van de regionale programmering. Holland Rijnland kiest niet voor overprogrammeren (kwantitatief én kwalitatief) en behoudt daarmee ruimte voor deze specifieke groep. Dit voorkomt dat het ruimtelijk motiveren van een uitbreidingsplan (Ladder voor duurzame verstedelijking), als gevolg van overaanbod, in de toekomst lastig is.
- Daar waar al specifieke uitbreidingswensen van bedrijven bekend zijn (voor bedrijfskantoren) worden deze opgenomen in de lijst van plancapaciteit en zijn daarmee onderdeel van de programmering. Deze lijst wordt jaarlijks geactualiseerd. Momenteel is hiervoor nog geen plancapaciteit gereserveerd en/of bekend in de regio.
- De regio Holland Rijnland ziet het belang van science locaties met specifieke clusters van bedrijven, onderwijs en overige voorzieningen. Science locaties zijn niet specifiek meegenomen in de provinciale behoeftegraming. Als regio Holland Rijnland willen we voldoende ruimte reserveren voor deze locaties (Bio Science Park en Estec/Space Business Park), in lijn met bestaand beleid.

4.3 Verduurzamen van de kantorenvorraad

Visie

Verduurzaming is ook op de kantorenmarkt een belangrijk aandachtspunt. Nederland, maar ook regio Holland Rijnland, heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Hierbij ligt een grote uitdaging in het verduurzamen van de bestaande gebouwenvorraad, omdat die goed is voor een derde van het totale energieverbruik. Het Rijk werkt stapsgewijs toe naar de energieneutrale doelstelling, door te sturen op een gebouwenvorraad met minstens energielabel A in 2030. Eind 2016 is hiertoe wetgeving aangekondigd, waardoor kantoren vanaf 1 januari 2023 moeten beschikken over minimaal een C-label. Op courante locaties is die verduurzaming aantrekkelijk voor de eigenaar. Op minder aantrekkelijke locaties loont het nauwelijks om de noodzakelijke investeringen in revitalisering en verduurzaming te doen. De overheid pakt hier geen investerende rol in privaat eigendom. Het beperken van nieuwbouw voorkomt dat bestaande voorraad verder leegloopt. Dit vergroot de kans op verduurzaming van (delen van) de bestaande voorraad, en (her)gebruik. In de regio Holland Rijnland heeft circa 90% van de kantoorpanden (circa 70% van de voorraad in m²) nog geen geregistreerd energielabel. Naar verwachting is circa de helft van de kantoorpanden wel minimaal op niveau van energielabel C. Dit betekent dat er nog een hele opgave is.

Regionale afspraken

Extra ambities verkennen voor verduurzaming van de kantorenvorraad

- Gemeenten in Holland Rijnland hebben in 2018 een gezamenlijk energieakkoord gesloten. Momenteel wordt gewerkt aan het uitvoeringsprogramma voor het energieakkoord. Het te voeren energielabel in kantoren en maatregelen die bijdragen aan het bereiken van het gewenste energielabel zullen worden uitgewerkt in de uitvoeringslijn Energiebesparing. Uitvoering ligt bij de omgevingsdienst West-Holland. Gemeenten in Holland Rijnland gaan inventariseren welke aanvullende mogelijkheden kunnen worden opgenomen dan het binnenkort verplicht te stellen Energielabel C voor kantoren, met als doel om in 2050 CO₂ neutraal te zijn. Zo wordt bijvoorbeeld gedacht aan het streven naar Energielabel A/B, klimaatadaptief bouwen en/of minimaliseren woon-werkverkeer (zie voor aanvullende ideeën bijvoorbeeld ook www.duurzaamstekilometer.nl).



- Holland Rijnland en de regiogemeenten stimuleren het gebruik van nieuwe energiebronnen en schone energie. In het uitvoeringsprogramma Energieakkoord Holland Rijnland zal onderzocht worden welke instrumenten het gebruik van schone energiebronnen kunnen stimuleren, zoals bijvoorbeeld een bijdrageregeling voor kantooireigenaren. Hierover is ten tijde van het opstellen van deze actualisatie nog geen besluit genomen.
- Verduurzaming van bestaande gebouwen betekent naast gebruik van schone energie ook hergebruik van bestaand vastgoed door transformatie of zelfs na sloop hergebruik van grondstoffen en materialen (circulaire economie). Er is anno 2019 nog geen regionaal beleid m.b.t. circulaire economie. Binnen Economie071 (het economisch programma van de Leidse regio inclusief Katwijk) is circulaire economie één van de ontwikkellijnen. Gedurende de looptijd van de regionale kantorenstrategie wordt bekeken of beleid op regionale schaal mogelijk en wenselijk is,
- Holland Rijnland gaat zeer terughoudend om met nieuwbouw van kantoorruimte. Er wordt voornamelijk ingezet op nieuwe kantoorruimte op de (beste) plekken in de regio. Door zuinig te zijn met het 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 worden gemaakt voor (her)gebruik.
- Het vergroten van de samenwerking met eigenaren en gebruikers is voorwaarde voor verbeteren van de kwaliteit en de slag naar verduurzaming.
- Holland Rijnland moet focus houden op de 'bestaande bouw'. Dit betekent niet alleen het verduurzamen van bestaande gebouwen – het toekomstige landelijk verplichte energielabel C voor kantoorpanden – maar ook het hergebruiken van bestaand vastgoed door middel van transformatie of hergebruik van grondstoffen en materialen. Bij de aanpak van kantoorlocaties wordt samen met eigenaar/gebruikers gekeken welke stappen extra kunnen worden gezet in het verduurzamen van de locaties en gebouwen. Denk daarbij aan vormen van duurzame energie, duurzame verlichting, etc. gebouwen. De verduurzaming van panden is op de eerste plaats een verantwoordelijkheid van de eigenaar. Voor een gebiedsaanpak is inzet van de regiogemeenten noodzakelijk.
- Om te komen tot een CO₂-neutrale regio gaat Holland Rijnland duurzaamheidsdoelstellingen koppelen aan economische doelstellingen. Bijvoorbeeld bij uitgifte van gronden (uitgifteprotocol), of bij nieuwbouw/herontwikkeling van (nieuwe) kantoorruimte door bij een vergunning aanvraag rekening houden met klimaatmaatregelen (voorbeeld materiaalpaspoort).
- Voor de belangrijkste ontwikkellocatie voor nieuwe kantoorruimte, Leiden Centraal, worden in de gebiedsvisie Schipholweg e.o. spelregels opgesteld voor duurzame ontwikkeling. Deze spelregels worden gebaseerd op de zes duurzame cases van de duurzaamste kilometer. Het stedenbouwkundig plan van het stationsgebied zal worden verrijkt met randvoorwaarden voor duurzaamheid. Ook deze zullen gebaseerd worden op de zes cases van de duurzaamste kilometer. Verder is de gemeente Leiden bezig met een plan voor het aanleggen van stadsverwarming in het stationsgebied en met een bodem-energieplan.



5 Programmering kantorenmarkt Holland Rijnland 2019-2030

In dit hoofdstuk maken we een overzicht van de beoogde toekomstige programmering van kantoorruimte voor de periode tot en met 2030. Daarbij confronteren het totale aanbod met de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor de periode 2019 t/m 2030.

Leiden Centraal

De regio Holland Rijnland maakt zich sterk voor behoud van voldoende planmeters voor kantoren op Leiden Centraal. In Leiden Centraal staan nu in het Masterplan Steo circa 60.000 m² kantoren gepland. Dit is aan de bovenkant van de bandbreedte van 40.000 – 63.000 m² zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Hiervan is nu 5.000 m² in uitvoering en ca. 15.000 m² zal binnenkort in uitvoering worden gebracht⁵. De ontwikkelplots worden gefaseerd in uitvoering gebracht. De programmering zoals opgenomen in Steo is vertrekpunt van de tenders. Doordat de looptijd van het project lang is wordt op moment van tenderen beoordeeld of er aanleiding is aanpassingen in het programma te doen op basis van de dan actuele marktvrage. In de gebiedsvisie Schipholweg en omgeving is uitgangspunt behoud van economische functies en toevoeging van wonen. In Level, aan de Bargelaan zal de onderwijsfunctie worden omgezet in kantoorfunctie (t.b.v. Stadskantoor Gemeente Leiden). Verder zijn er in het gebied Leiden Centraal geen wijzigingen voorzien.

Roomburg/A4-knooppunt/UL Collis

Harde plancapaciteit voor de ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte voor het Leidse technologiebedrijf Collis (UL) op Heyderweg 1-12 in Roomburg

Stationsomgeving Alphen aan den Rijn

Voor het stationsgebied Alphen aan den Rijn geldt dat in het in 2018 vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplan Nuon-locatie 1.770 m² aan kantoorruimte is opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan Alphen Stad, eerste herziening (waarvan de Nuon-locatie geen onderdeel is) is opgenomen dat nog 13.230 m² bvo aan kantoorruimte is toegestaan binnen het stationsgebied. Daarmee komt de totale plancapaciteit in het gebied op 15.000 m² bvo.

Vierzicht W4, Leiderdorp

De gemeente Leiderdorp heeft meerdere gesprekken gevoerd met de provincie over de locatie Vierzicht om te praten over alternatieve invulling van de locatie. Deze gesprekken hebben nog niet geleid tot concrete aanpassingen op de bestemming. De gemeente is voornemens om planmeters te reduceren, wanneer er een gelijkwaardig alternatief voor deze locatie mogelijk is.

Meerburgpolder W4 (zie ook te schrappen plancapaciteit)

De gemeente Zoeterwoude schrapt planaanbod voor kantoorruimte op Meerburgpolder. Van de 40.000 m² plancapaciteit, wordt 30.000 m² geschrapt. Hier zullen woningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan wordt momenteel gewijzigd. Het is waarschijnlijk dat ook de resterende 10.000 m² wordt geschrapt. Hiervoor is echter al een omgevingsvergunning (voor ontwikkeling van een kantoorgebouw) verleend. Deze vergunning zal worden ingetrokken als woningbouw op deze locatie daadwerkelijk kan plaatsvinden, dit wordt momenteel onderzocht. Meerburgpolder W4 is in onderstaande tabel niet meer opgenomen als beoogde plancapaciteit voor de periode 2019 t/m 2030.

⁵ Het aantal m² kantoorruimte wat op korte termijn wordt ontwikkeld is mogelijk wat lager doordat in het Stationsgebied wordt ingezet op panden met een mix van wonen en werken. De 5.000 m² wordt kantoorruimte, de beoogde 15.000 m² wordt een mix van wonen en werken, waarbij de precieze verhouding nu nog niet vastligt. Dit betekent in praktijk dat er plancapaciteit voor kantoorruimte verschoven wordt naar een ontwikkeling waar nu 100% (zachte) plancapaciteit voor wonen is opgenomen. Per saldo blijft de hoeveelheid zachte en harde plancapaciteit voor kantoorruimte gelijk.



Tabel 4: overzicht beoogde (harde) plancapaciteit kantoorruimte Holland Rijnland voor de periode 2019 – 2030 (m² bvo)

Locatie	Gemeente	Beoogde plancapaciteit t/m 2030	Locatietype
Leiden Centraal	Leiden	60.000 ⁶	Centrum/station
Roomburg/A4-knooppunt/UL Collis	Leiden	8.000	Snelweg
Stationsomgeving	Alphen aan den Rijn	15.000	Centrum/station
Vierzicht (W4)	Leiderdorp	12.000 ⁷	Snelweg
Totaal		95.000	

Bron: regio Holland Rijnland, 2019

Kleinschalige, lokale kantoorruimte

Naast de plancapaciteit op de formele, regionale kantoorlocaties, is er in de regio ook (planologische) ontwikkelruimte (veelal bedrijfsbestemming met mogelijkheid voor kantoorruimte) voor zelfstandige, lokale kantoren in de gemeente Teylingen en Katwijk. Planmeters die met behulp van een wijzigingsbevoegdheid realiseerbaar zijn (en waarvoor de behoefte via de methodiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden aangetoond) zijn in onderstaande tabel niet opgenomen. Alleen voor de locatie Greenib (Teylingen) geldt dat een kantoorpand groter dan 1.000 m² kan worden gerealiseerd (bedrijfsbestemming met mogelijkheid voor kantoor).

Tabel 5: overzicht harde plancapaciteit kleinschalige / lokale kantoorruimte Holland Rijnland 2019 - 2030

Locatie	Gemeente	Beoogde plancapaciteit (m ² bvo)	Locatietype
Rijksstraatweg Leenen&Stol	Teylingen	3.000	Snelweg / bedrijventerrein
Greenib	Teylingen	3.000	Snelweg / bedrijventerrein
't Heen koplocatie	Katwijk	1.700	Overig / bedrijventerrein
Klei-oost Zuid	Katwijk	3.000	Overig / bedrijventerrein
Totaal		10.700	

Bron: regio Holland Rijnland, 2019

Vraag en (plan)aanbod kwantitatief redelijk tot goed in balans tot en met 2030

In onderstaande tabel is de vraagraming naar locatiemilieu geactualiseerd voor de periode 2019-2030. Hierbij is gebruik gemaakt van het overzicht van bestaand aanbod uit de Kantorenmonitor Holland Rijnland (peildatum 1 januari 2019). Wanneer vraag en (plan)aanbod worden geconfronteerd, volgt hieruit dat vraag en aanbod voor de periode 2019-2030 redelijk tot goed in balans zijn. Wanneer in onderstaande tabel wordt gerekend met een gewenst frictieniveau van 5% leegstand in 2030 (dit betekent afname van bestaand aanbod met circa 70.000 m² bvo), volgt hieruit dat in het maximale scenario geen kwantitatief overaanbod is van kantoorruimte in de regio.

Let op: in onderstaande tabel is de beoogde afname van de totale voorraad met nog eens 105.000 m² kantoorruimte niet meegerekend (als onderdeel van regionale ambitie voor afname van de voorraad met 225.000 m² voor periode 2013-2030). Wanneer de afname van de voorraad ook wordt meegerekend in onderstaande tabel, is er ook in het middenscenario geen overaanbod van kantoorruimte.

⁶ Voor Leiden Centraal zijn de beoogde planmeters uit het Masterplan opgenomen

⁷ Gemeente in gesprek met provincie. Reduceren van planmeters alleen mogelijk bij een gelijkwaardig alternatief voor deze locatie.



Tabel 6: Indicatief marktaandeel per locatietype in Holland Rijnland, in vraag en aanbod 2019 - 2030 (*1.000 m² bvo)

Locatietype	Markt aandeel	Totale vraag t/m 2030		Bestaand aanbod ⁸ 1 jan 2019	Hard planaanbod	Saldo	
		Midden scenario	Hoog scenario			midden	hoog
centrum/station	50%	79	132	38	75	-24	19
snelweg	15%	24	40	27	20	-23	-7
ov-knooppuntlocatie	5%	8	13	3	0	5	10
overige locaties	30%	47	80	111	11	-74	-42
Totaal	100%	158	265	179	106	-127	-20

Bron: regio Holland Rijnland, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2019

Hieronder geven we per locatietype een korte toelichting:

- Op *centrum/stationslocaties* ligt het (plan)aanbod iets onder het maximale scenario van de behoefteraming. De beoogde plancapaciteit voor Leiden Centraal ligt met circa 60.000 m² bvo iets onder de maximale behoefte voor deze locatie. Tegelijkertijd signaleren we dat het kantoorquotiënt (aantal m² per werkzame persoon) op deze locatie, net als op vergelijkbare centrum/stationsgebieden in de grotere kantoorsteden in Nederland, naar verwachting zal dalen. Dit betekent dat de bestaande planmeters voldoende ruimte bieden om in de vraag te kunnen voorzien en bijstelling van plannen voor deze locatie niet noodzakelijk is.
- Voor *snelweg en ov-knooppuntlocaties* liggen vraag en aanbod redelijk in verhouding. De beoogde programmering voor snelweglocaties neemt mogelijk nog verder af, wanneer over de plancapaciteit op de locatie Vierzicht W4 (Leiderdorp) nadere afspraken worden gemaakt. De locatie Meerburgpolder W4 is in dit overzicht niet meegenomen. Deze locatie wordt, naar verwachting, op termijn volledig geschrapt voor woningbouw (zie ook toelichting hierboven).
- Op *overige locatie* is sprake van een overschot van planmeters. Maar, plancapaciteit is hier beperkt (en bestaat grotendeels uit bedrijfsbestemmingen met de mogelijkheid voor ontwikkeling van kantoorruimte). De plancapaciteit bestaat dan ook vooral uit 'theoretische' capaciteit. Bestaand aanbod van kantoorruimte is nog relatief fors binnen dit locatietype. Dit vraagt om transformatie van bestaande kantoorruimtes (in lijn met de ambitie van de regio).

Schrappen van plancapaciteit op snelweglocaties en bedrijventerreinen

Net als in de vorige kantorenstrategie wil de regio Holland Rijnland eventuele overbodige plancapaciteit zoveel mogelijk schrappen. In de regio zijn er meerdere kantoorplannen die bestemmingsplan technisch 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. Voor de locatie Meerburgpolder W4 zijn hier zeer concrete plannen voor. Voor de overige locaties in de tabel hieronder wordt de mogelijkheid tot schrappen binnen de looptijd van deze kantorenstrategie nader verkend. Voor de locaties in Teylingen en Katwijk gaat het hierbij om bedrijfsbestemmingen waarbij ook de ontwikkeling van kantoorruimte planologisch mogelijk is gemaakt.

⁸ Totale bestaand aanbod van kantoorruimte op basis van Kantorenmonitor Holland Rijnland, peildatum 1 januari 2019.

⁹ Percentages afgerond op 5-tallen.



Tabel 7: voorstel (nader onderzoek naar) te schrappen plancapaciteit kantoorruimte Holland Rijnland 2019 – 2030 (m² bvo)

Locatie	Gemeente	Beoogde plancapaciteit t/m 2030	Locatietype	Status
Meerburgpolder W4	Zoeterwoude	40.000	Snelweg	Schrappen van planmeters voor kantoren voor woningbouw
Vierzicht (W4)	Leiderdorp	12.000 ¹⁰	Snelweg	Reduceren van planmeters alleen mogelijk bij een gelijkwaardig alternatief voor deze locatie.
't Heen koplocatie	Katwijk	1.700	Overig / bedrijventerrein	Mogelijkheid voor kantoor binnen bedrijfsbestemming op kopkavel van bedrijventerrein.
Klei-oost Zuid	Katwijk	3.000	Overig / bedrijventerrein	Noordwijkerweg <750 m ² lokale, zelfstandige kantoren met max tot 3.000 m ²
Rijksstraatweg Leenen&Stol	Teylingen	3.000	Snelweg / bedrijventerrein	< 1.000 m ²
Greenib	Teylingen	3.000	Snelweg / bedrijventerrein	Bestemming bedrijf met de mogelijkheid van vestigen kantoor

Bron: regio Holland Rijnland, 2019

Afname van de voorraad met circa 110.000 m² vvo tot en met 2030 (15% totale voorraad 2013)

Veel bestaande 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 hoofdstuk 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 (waaronder locaties in Noordwijk, Leiden en Leiderdorp, zie vorige hoofdstuk). In vergelijking met 2013 is de totale kantorenvoorraad begin 2019 met circa 120.000 m² afgenomen. Om de ambitie van 225.000 m² in 2030 te halen, moet de voorraad nog met circa 105.000 m² kantoorruimte afnemen. Ook nu de leegstand afneemt blijft deze ambitie van belang: immers, de kantorenmarkt van Holland Rijnland is vooral een vervangingsmarkt. En vervanging zorgt per saldo niet voor toename van de voorraad. Wanneer de huidige totale voorraad met nog eens 105.000 m² afneemt (en het aanbod daarmee ook), volgt hieruit een leegstandspercentage van circa 5 tot 6% in 2030. Daarmee ligt de leegstand op het gewenste frictieniveau. Van belang is om goed te monitoren hoe aanbod zich ontwikkelt, met name bij oplevering van nieuwe kantoorruimtes, wat kan zorgen voor een verhuisbeweging op de kantorenmarkt en daarmee ook leeg komen van de minst aantrekkelijke (incourante) kantoorruimtes (economische veroudering). Holland Rijnland beschikt over een uitgebreide kantorenmonitor die jaarlijks wordt geactualiseerd.

¹⁰ Gemeente in gesprek met provincie. Reduceren van planmeters alleen mogelijk bij een gelijkwaardig alternatief voor deze locatie.



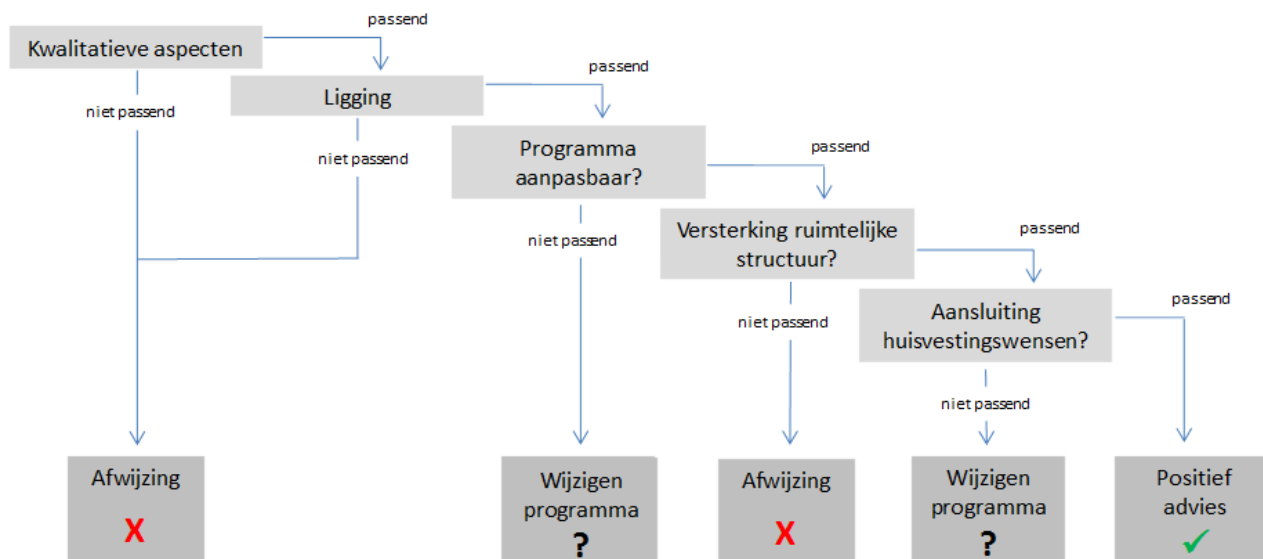
BIJLAGE

A. Afwegingskader voor transformatie van kantoorruimte

Om in de toekomst initiatieven te kunnen beoordelen, hebben we hieronder een afwegingskader gemaakt om plannen voor transformatie te toetsen. Voor het afwegingskader vinden we de volgende criteria relevant:

- **Kwalitatieve aspecten:** is het huidige pand courant als kantoor? Heeft de locatie voldoende toekomstpotentie voor behoud van kantoorruimte? Hoe staat het met verhouding tussen vraag en (plan)aanbod op de locatie? Draagt het transformeren bij aan de doelstelling tot het terugbrengen van langdurige leegstand? Beschikt het pand al over een energielabel C of moeten daarvoor nog extra kosten worden gemaakt? Is nu al sprake van langdurige leegstand in het pand?
- **Ligging voor wonen:** is de locatie geschikt (te maken) voor wonen? Is het in een woonomgeving gelegen? Profiteren andere functies van de aanwezigheid van woningen?
- **Programma aanpasbaar:** biedt het programma flexibiliteit, bijvoorbeeld in fasering of type woningen? Biedt het voorgestelde programma van het initiatief ruimte om ook andere typen woningen te realiseren, of de woningen gefaseerd op de markt te brengen?
- **Versterking ruimtelijke structuur:** welke andere functies zijn direct in de omgeving gelegen? Sluit wonen daarbij aan of zijn knelpunten te verwachten?
- **Huisvestingswensen:** worden in de plannen woningen gerealiseerd die aansluiten bij de woonvisie of ander beleid van de gemeente? Is dit beleid op het juiste niveau (lokaal/regionaal) afgestemd?

Figuur 4: Afwegingskader transformatie kantoren Holland Rijnland



Als een initiatief passend scoort op een criterium kan het volgende criterium worden getoetst. Voor twee van de criteria leidt een 'niet passend' niet automatisch tot een afwijzing. Als het programma van een initiatief bijvoorbeeld niet aantrekkelijk is omdat het niet flexibel is, kan het mogelijk nog worden gewijzigd. Daarna kan de beslisboom opnieuw worden doorlopen. Als alle criteria als passend worden beoordeeld leidt dit tot een positief advies voor het transformatie-initiatief.



B. Overzichten nieuwbouw plancapaciteit, transformatieplannen, te schrappen plannen

Planaanbod regionale kantoorlocaties Holland Rijnland (m² bvo) per gemeente

Gemeente / kernnaam	Locatie	Straat	Totale plancapaciteit	Status bestemmingsplan (V=Vastgesteld, NV=Niet Vastgesteld)
Alphen aan den Rijn	Stationsomgeving	Prins Bernhardlaan/Stationsstraat	15.000	V
Leiden	Leiden Centraal Stationsgebied	Stationsgebied, Trafolocatie e.o.	38.000	NV
Leiden	Leiden Centraal Stationsgebied	Stationsgebied, Rijnsburgerblok	22.000	V
Leiden	Roomburg/A4-knooppunt/UL Collis	De Heyderweg 1-21	8.000	V
Leiderdorp	Vierzicht (W4)+ Bospoort	Simon Smitsweg	12.000	V
Zoeterwoude	Meerburgpolder (W4)	Stadshouderslaan / Blauwmutsenpad	40.000 ¹¹	V
Holland Rijnland	Totaal aanbod plancapaciteit		135.000	

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

Gemeente / kernnaam	Locatie	Straat	Totale plancapaciteit
Katwijk	't Heen koplocatie	Lageweg	1.700
Katwijk	Klei-oost Zuid	Noordwijkerweg	3.000
Teylingen	Rijksstraatweg Leenen&Stol	Rijksstraatweg	3.000
Teylingen	Greenib	Oosteinde	3.000
Holland Rijnland	Totaal aanbod plancapaciteit		10.700

Voorstel schrappen planaanbod kantoren (1.000 m² bvo of groter) per gemeente in Holland Rijnland

Gemeente / kernnaam	Locatie	Totale plancapaciteit	Totaal schrappen plancapaciteit	Plancapaciteit resterend
Leiderdorp	Vierzicht (W4)+ Bospoort	12.000	7.000	5.000
Zoeterwoude	Meerburgpolder (W4)	40.000	40.000	0
Holland Rijnland	Totaal aanbod plancapaciteit	52.000	47.000	5.000

¹¹ Te schrappen kantoorometers



Transformatieplannen (1.000m2 bvo of groter) kantoren per gemeente in Holland Rijnland

Gemeente / kernnaam	Locatie of pand	Straat	omvang	Functie-wijziging / sloop	Bestemmingsplanwijziging nodig?	Status
Alphen/Boskoop	Voormalig gemeentehuis Boskoop	Raadhuisplein 1	2.515	Wonen	Ja	Nieuw invulling met zorgwoningen en sportschool.
Alphen/Hazerswoude-Rijndijk	Voormalig gemeentehuis Rijnwoude	Frederik van Eedenplein 4	3.800	Transformatie en mogelijk sloop	Nee	Nieuw invulling met zorgwoningen en sportschool.
Leiden	Stationsgebied - Kamer van Koophandel	Stationsweg 41	2.628	Sloop en nieuwbouw	ja	Maakt tzt plaats voor Rijnsburgerblok
Leiden	Stationsgebied - Rabobank	Stationsweg 37-39	1.907	Sloop en nieuwbouw	ja	Maakt tzt plaats voor Rijnsburgerblok
Leiden	Stationsgebied - ABN Amro	Stationsweg 31-33	2.478	Sloop en nieuwbouw	ja	Maakt tzt plaats voor Rijnsburgerblok
Leiden	Stationsgebied - De Leidse Poort	Schuttersveld 1	3.453	Sloop en nieuwbouw	ja	Maakt tzt plaats voor Rijnsburgerblok
Leiden	Schuttersveld - Research voor Beleid	Schipholweg 13-15	5.295	Hostel	Planvorming	
Leiden	Transvaal - Gemeente Leiden	Stationsplein 107	11.157	Transformatie of sloop/nieuwbouw	ja	Tijdelijke huisvesting gemeente Leiden
Leiden	Groenord - Eschertoren	Willem de Zwijgerlaan	8.625	Transformatie naar wonen	ja, functiewijziging	vergunningsaanvraag
Leiden	Lammenschansdriehoek - Halt	Kanaalpark 142 + 145	2.730	Sloop en nieuwbouw naar andere functie	Planvorming	Ontwerp bestemmingsplan Woonoren Bètaplein
Leiden	Lammenschansdriehoek - Avery Denisson	Kanaalpark 147	1.950	Sloop en nieuwbouw	Planvorming	Pand al leeg. Transformatie wordt hier aangevraagd.
Leiden	Lammenschansdriehoek - Nem	Kanaalweg 159	2.220	Transformatie naar wonen	Planvorming	Initiatief. Transformatie wordt hier aangevraagd.
Leiden	Lammenschansdriehoek	Perzikweg 1-15	3.520	Wonen	ja	Ideefase
Leiden	Morskwartier - UWV	Verbeekstraat 1	3.500	Expatcentrum/wonen	ja	Start verbouw 2015
Leiden	Morskwartier - Olivetti	Verbeekstraat 3-13	3.650	Studentenhuisvesting	ja	Start verbouw 2015
Leiden	Voormalig EWR gebouw	ir. Driessenstraat 1	1.036	Studentenhuisvesting		Start verbouw 2015
Leiden	Voormalig pand Hoogheemraadschap	Breestraat 46-48	6.677	Transformatie naar onderwijsinstelling	Onherroepelijke vergunning	Gesloopt, start nieuwbouw begin 2015
Leiden	Brandweer kazernes / Sociale Dienst	Langebrug 56-60	3.225	Studentenhuisvesting	ja	Gesloopt, start nieuwbouw begin 2015
Leiderdorp	LOI Locatie		17.000	Wonen		Planidee
Leiderdorp	Statenhof		8.000	Wonen		Planidee
Noordwijk	Voormalig Eurocross gebouw	Van Panhuysstraat 2	3.136	Starterswoningen	Ja, in procedure	Transformatie naar wonen
Noordwijk	Voormalig pand AON	Bonnikerplein 4-16	1.476	Starterswoningen	Ja, in procedure	Transformatie naar wonen
Noordwijk	Voormalig pand Zilveren Kruis Achmea	Sint Jeroensweg 67	1.426	Wonen	Ja	Bestemming nog niet bekend
Noordwijk	Voormalig pand Zilveren Kruis Achmea	Van der Mortelstraat	6.946	Nog niet bekend	nog niet bekend	Planidee sloop en nieuwbouw
Zoeterwoude	Zoeterwoude-Rijndijk	Hoge Rijndijk 48a-h	1.050	Logies voor arbeidsmigranten	Nee, via omgevingsvergunning	Planidee
Zoeterwoude	Zoeterwoude-Rijndijk	Kopperwetering 5	1.800	Wonen	Nee, via omgevingsvergunning	Planidee

Totaal transformatieplannen 111.200