

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

Aanvaarding kantorenvisie Regio Holland Rijnland 2025-2030

Geachte Statenleden,

De provincie werkt aan een welvarend en krachtig Zuid-Holland met ruimte voor ondernemerschap. Een goed vestigingsklimaat met een sterke kantorenmarkt draagt hieraan bij. Daarbij is het van belang dat er voldoende kantoren zijn van de juiste kwaliteit op de juiste locaties. Om dit te kunnen realiseren wil de provincie, gezamenlijk met de regio, binnenstedelijke kantorenplannen mogelijk maken en monitoren met een actualisering van de regionale kantorenvisie. Hiermee kunnen wij samen met de regio's tijdig op nieuwe ontwikkelingen inspelen. In de Statencommissie van 26 juni 2024 besprak u de uitvraag aan de regio's om hun regionale kantorenvisies te actualiseren (PZH-2024-856860048). Daarop zijn de regio's begonnen aan een intensief traject om te komen tot hun visie en bijbehorende planlijsten voor de komende 5 jaar. Op 1 juli 2025 stelden Gedeputeerde Staten al de kantorenvisies van de regio's Metropoolregio Rotterdam – Den Haag, Zuid-Holland Zuid en Midden-Holland vast. U bent daarover 1 juli 2025 schriftelijk (PZH-2025-87486427) over geïnformeerd.

Inmiddels konden Gedeputeerde Staten ook de regionale kantorenvisie Regio Holland Rijnland 2025-2030 aanvaarden. De aanvaarding is voor de periode tot 1 juli 2030. Dit betekent dat de regio tot 1 juli 2030 in de toelichting bij een omgevingsplan voor kantoorontwikkelingen kunnen aangegeven hoe deze zich verhoudt tot de regionale kantorenvisie. Het spreekt voor zich dat nieuwe omgevingsplannen, waar sprake is van onder andere zelfstandige kantoren, ook op andere richtlijnen uit de provinciale Omgevingsverordening zullen worden beoordeeld.

Uitvraag

Net als bij de andere regio's vroegen wij de Regio Holland Rijnland om in te gaan op de volgende onderdelen:

- Visie op uw regionale kantorenmarkt.
- Uitwerking van de visie op de bestaande kantorenvorraad voor toekomstige kwaliteit en kwantiteit en benodigde planvoorraad, met inachtneming van het kwantitatieve kader zoals opgenomen in de Behoefteraming kantoren Zuid-Holland (Cushman & Wakefield, 2023).
- Speciale kantorenlocaties vanuit ruimtelijk beleid.
- Visie op duurzaamheid en de relatie met mobiliteit.
- Monitoring.

Bevindingen

Vergelijkbaar met de ontwikkelingen in andere regio's is de situatie op de kantorenmarkt veranderd. Voorheen werd ingezet op transformatie van kantoren naar woningen en beperking van nieuwbouw van kantoren, waardoor de toenmalige hoge leegstand fors is gereduceerd van circa 12 procent naar circa 6 procent. Mede door de economische groei is er inmiddels krapte op de kantorenmarkt ontstaan. De vraag naar kantoorpanden nabij OV-knooppunten is toegenomen, terwijl op minder aantrekkelijke gebieden de leegstand nog hoog is: een tweedeling in de markt.

Voor de reguliere kantorenmarkt blijft de Regio Holland Rijnland binnen de gehanteerde vraagraming, die is gebaseerd op het laagste groeiscenario. Het zwaartepunt van de reguliere kantorenmarkt ligt bij Leiden Centraal, waar de zeer leegstand laag is. Aandachtspunt voor de regio is dat rondom OV-knooppunten met een intercitystation (Leiden Centraal) en centrum-stedelijke gebieden juist sprake is van een oplopend tekort aan kwalitatief goede kantorenmetres. Daarvan is de regio zich bewust en wil voorkomen dat kantoorpanden met veel toekomstpotentie worden getransformeerd naar wonen of andere economische functies. Andersom geldt voor incourant aanbod dat men wil voorkomen dat deze te lang op de markt blijft.

Regiogemeenten gaan aan de slag om te komen tot meer uitbreidingsruimte voor (lokale) kantoorruimte (tot 1.000 m² vvo per vestiging), zodat de kantorenvorraad op niveau blijft (in lijn met de provinciale behoeftegraming).

Met het Leiden Bio Science Park (LBSP) en het NL Space Campus in Noordwijk heeft de regio twee scienceparken waar het provinciale omgevingsbeleid specifiek aandacht voor heeft: zelfstandige kantoren kunnen daar worden ontwikkeld zolang de activiteiten binnen het bijbehorende cluster passen en binnen de geraamde vraag. De ontwikkeling van Zijlhoek-De Woerd kunnen we beschouwen als uitbreiding en onderdeel van het LBSP. Dat ligt anders bij 'Unmanned Valley' op het voormalige marinevliegkamp Valkenburg, waar bedrijven, overheden en kennisinstellingen dagelijks aan de toekomst van onbemande technologie werken. Hoewel de provincie Unmanned Valley steunt, is er momenteel geen aanleiding om daar zelfstandige kantoren toe te staan. De regio heeft ook nog geen vraagraming hiervoor opgenomen. Bedrijfsgebonden kantoren en eventueel kleinschalige kantoren zijn overigens wel toegestaan.

Daarnaast geeft de regio aan zich als gemeenten gezamenlijk binnen Holland Rijnland in te zetten om de bereikbaarheid van de kennisclusters in Leiden, Katwijk en Noordwijk te verbeteren (opgenomen in de Regionale Strategie Mobiliteit).

Tot slot

Meer nog dan in het verleden wordt sterk ingezet op de locatiekwaliteit. Dat vinden wij een goed uitgangspunt, temeer dit overeen komt met de provinciale kantorenstructuur. De kantorenvisie laat zien dat de regio bewust inzet op het versterken van de kantorenmarkt voor zowel de gebruikers van grote kantoren in de goed bereikbare centra, als voor het MKB en de speciale clusters. Dat kan door nieuwbouw, maar zeker ook door renovatie op goed bereikbare plekken. Tegelijk zijn er ook locaties

waar zorgvuldig afgewogen transformatie naar bijvoorbeeld woningbouw kan plaatsvinden, ook om er meer aantrekkelijke werklandschappen van te maken.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff

Bijlagen

- Kantorenstrategie Regio Holland Rijnland 2025-2030
- GS-brief aanvaarding regionale kantorenvisie Regio Holland Rijnland