

Contact

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

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2025-874286427
DOS-2018-0001432

Uw kenmerk
UIT-25-26712

Bijlagen
-

Regio Holland Rijnland
ter attentie van de voorzitter
Postbus 558
2300 AN Leiden

Onderwerp

Aanvaarding regionale kantorenvisie

Geachte

Aanleiding regionale kantorenvisie

Met u streven wij naar 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. In dat kader vroegen wij u medio 2024 om uw regionale kantorenvisie te actualiseren. Dit naar aanleiding van het aflopen van de aanvaardingstermijn van de huidige regionale kantorenvisies per 1 juli 2025. Wij zijn verheugd dat de Regio Holland Rijnland een regionale visie ter aanvaarding bij ons heeft ingediend. Met deze brief zullen wij inhoudelijk ingaan op de aanvaarding hiervan.

Aanvaarding van de geactualiseerde regionale kantorenvisie

In het Provinciale Omgevingsprogramma staan de eisen voor een regionale kantorenvisie. De visie is grotendeels in overeenstemming met de programmaeis. Wij aanvaarden de Kantorenstrategie Holland Rijnland 2025-2030 als kader voor de verantwoording van de kantorenopgave in omgevingsplannen, zoals bedoeld in art. 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking) van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening 2024. Dit vooralsnog uitgezonderd de door u beschreven 'speciale kantorenlocaties' Unmanned Valley, waarbij het gaat om specifiek bestemde kantoorruimte. Wij lichten dat verderop toe.

Omgevingsplannen met kantoren, die passen binnen het aanvaarde deel van de regionale visie, hebben hiermee voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (voor de onderdelen behoefte aan nieuwe kantoren en regionale afstemming) en aan de toegestane locaties zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening. Onze aanvaarding geldt tot 1 juli 2030. Dit betekent dat u tot 1 juli 2030 in de toelichting bij een omgevingsplan voor kantoorontwikkelingen kunt aangegeven hoe deze zich verhoudt tot de regionale kantorenvisie. Het zal u bekend zijn, dat nieuwe omgevingsplannen die (ook) kantoren mogelijk maken, binnen alle kaders van het Omgevingsbeleid dienen te blijven.

Over Zijlhoek - de Woerd en Unmanned Valley merkt u (in de tabel op pag. 30) op: "Er zullen tevens meters worden toegevoegd t.b.v. science gebruikers, maar het is nog onduidelijk in welke mate". Uw ambities voor deze clusters en science locaties prijzen wij. De locatie Zijlhoek - de Woerd beschouwen wij als uitbreiding van het Leiden Bio Science Park. Voor Zijlhoek - de Woerd aanvaarden wij kantoorontwikkeling zover dit binnen de geraamde kantorenontwikkeling voor het Leiden Bio Science Park valt.

Anders dan bij het Leiden Bio Science Park rekenen wij Unmanned Valley niet tot de bijzondere locaties voor kantoren die zijn benoemd in de provinciale omgevingsverordening. Graag blijven we met u in gesprek over de ontwikkelpotentie van met name Unmanned Valley en de eventuele toekomstige mogelijkheden voor zelfstandige kantorenontwikkeling daarbij. Meer inzicht in onder andere de (OV-)bereikbaarheid en een behoefteraming voor specifieke clustergebonden kantoren is daarbij nodig. Overigens zijn kantoorfuncties wel mogelijk, maar dan als bedrijfsgebonden kantoren.

Onderdelen regionale kantorenvisie.

Gedeputeerde Staten (GS) kunnen uw geactualiseerde regionale kantorenvisie aanvaarden als deze in lijn is met het handelingskader en de daarbij behorende gevraagde onderdelen van de regionale kantorenvisie. Belangrijke elementen zijn dat de uitbreiding van kantoren meters past binnen de ruimte in de behoefteraming en de uitbreiding dient vooral plaats te vinden op goed bereikbare centrumlocaties.

Aangegeven was dat we de volgende onderdelen graag terug te zien in uw visie:

1. Visie op uw regionale kantorenmarkt, inclusief (i) aanpak leegstand en behoud van kantoren op goede locaties, (ii) waar de transformatie van incurante leegstaande kantoren naar andere functies op minder goede locaties (bijvoorbeeld wonen) mogelijk is en (iii) hoe voor het MKB voldoende kantoorruimte blijft.
2. 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).
3. Speciale kantorenlocaties vanuit ruimtelijk beleid.
4. Visie op duurzaamheid en de relatie met mobiliteit.
5. Monitoring.

Visie regionale kantorenmarkt

Terugkijkend op de afgelopen jaren, concluderen wij dat in uw regio op het vlak van het terugdringen van leegstand van kantoren veel is bereikt. Diverse leegstaande kantoren zijn getransformeerd naar woningen. Herontwikkeling van kantoren en de economische groei heeft geleid tot een daling van de leegstand onder het gewenste frictieniveau. Ook is nieuwbouw voorkomen op kansarme locatie door het schrappen van kantormeters op snelweglocaties. Er is echter een polarisatie in de markt zichtbaar, met vraag naar moderne kantoren op goede locaties, zoals het stationsgebied in Leiden, en een overschot aan verouderde kantoren op minder toekomstbestendige locaties. U geeft aan dat het van economisch belang is om nieuwe hoogwaardige moderne kantoren meters op de juiste plekken te realiseren om daarmee zowel de kwaliteit als de kwantiteit van de voorraad te vergroten en meer inwoners van de regio te laten werken in de regio. Daarmee wordt het aanwezige talent verbonden en worden de mobiliteitsbewegingen beperkt. Hierdoor kunnen nieuwe bedrijven zich in de regio vestigen en behoud de regio bestaande bedrijven. Dat is in lijn met de provinciale hoofdstructuur,

waarin aan de OV-centrumlocaties de grootste groeikansen worden toegekend en waar specifieke clusters ruimte voor groei wordt geboden.

MKB

U geeft aandacht aan kantoren voor het regionale MKB. 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 behoefte-raming. Specifiek geldt dit voor Alphen aan den Rijn, Leiden, Leiderdorp, Noordwijk, Teylingen en Voorschoten. De uitbreidingsruimte wordt in de komende vijf jaar opgenomen in Omgevingsplannen en/of gebiedsvisies. Dit biedt mogelijkheid voor met name (ook) lokaal gewortelde bedrijven om binnen de eigen gemeente te groeien en gevestigd te blijven.

Kwantitatieve kader

De regio hanteert het minimale scenario van de behoefte-raming. De uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en verwachte onttrekkingen overstijgen de harde en zachte plancapaciteit voor wat betreft de reguliere kantorenvraag. Dit betekent dat, als alle onttrekkingen en toevoegingen worden gerealiseerd, dat er binnen de reguliere kantorenmarkt 73.200 m² minder kantorenvorraad wordt toegevoegd dan gevraagd. U geeft aan dat de regionale uitdaging daarmee eerder ligt in het daadwerkelijk concretiseren en realiseren van harde en zachte planvoorraad, vooral op de voor de brede gebruikersgroep aantrekkelijke locaties, zoals die rondom Leiden Centraal Station.

Speciale kantorenlocaties

In Holland Rijnland zijn meerdere speciale kantorenlocaties aanwezig, waarbij u het Leiden Bioscience Park, Zijlhoek - de Woerd, Unmanned Valley en NL Space Campus benoemt. Op de diverse science locaties kan de kantorenvorraad daar met 86.900 m² groeien. Hierboven zijn wij ingegaan op Unmanned Valley, waarover wij de komende periode met u in gesprek willen gaan. Wij zijn verheugd over het feit dat u aandacht besteedt aan de bereikbaarheid van de kennisclusters, onder meer door in te zetten op de OV- en de fietsbereikbaarheid daarvan.

Verduurzaming en mobiliteit

Bijna alle kantoorpanden in Holland Rijnland voldoen inmiddels aan energielabel-C. Toch wenst u verder in te zetten om de kantorenvorraad nog een verdere verduurzamingslag te laten maken, vooral om aan de eisen van de moderne kantoorgebruiker te voldoen. Dat vinden wij een goede zaak, ook dat u daarnaast aangeeft dat daarbij idealiter aandacht is voor het versterken van de omgeving en openbare ruimte. In de provinciale omgevingsverordening staan aanbevelingen voor onder andere toekomstbestendig bouwen. U verwijst daar dan ook naar. Het is nu meer dan ooit nodig om bij het bouwen ook na te denken over de consequenties voor de toekomstige generaties. De provincie heeft als ambitie om in één keer goed te bouwen, zodat de nieuwe gebouwen aangepast zijn op de eisen van de toekomst. Aspecten zijn daarbij risico's van klimaatverandering, de energiehuishouding van de gebouwen, de toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten, de emissies van NOx en CO, het reduceren van drinkwatergebruik, het versterken van de biodiversiteit en het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving.

Met uw focus op ontwikkeling en behoud van kantoren op goed met OV ontsloten locaties wordt ingespeeld op het bevorderen van de gewenste mobiliteitsmodus en het verminderen van het autogebruik.

Monitoring

U vindt het van belang om ontwikkelingen op de kantorenmarkt regelmatig te blijven monitoren. De regio Holland Rijnland monitort jaarlijks de voortgang van de kantorenstrategie. Daarin worden de (harde) plancapaciteit, aanbod/leegstand, opname en mogelijk ook de kwaliteit van de voorraad gemonitord. Het bespreken van belangrijke ontwikkelingen, vertrekkende en zoekende gebruikers is daar een belangrijke aanvulling op. U kunt overigens voor uw monitoring gebruik maken van de provinciale monitoring. Dat is voor de Regio Holland Rijnland waarschijnlijk eenvoudiger en het bevordert de onderlinge vergelijkbaarheid tussen de regio's.

Tot slot

Met uw geactualiseerde kantorenstrategie maakt u een goede stap richting een gezonde kantorenmarkt in de regio Holland Rijnland. Het is fijn dat u ons op de hoogte wilt houden van de voortgang van de door u benoemde actiepunten. De komende tijd blijven we dan ook graag met u samenwerken.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2018-0001432) te vermelden. Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact