

Status

Openbaar

Datum vergadering Gedeputeerde Staten

2 december 2025

Eindtermijn

n.v.t.

Onderwerp

Aanvaarding regionale kantorenvisie Regio Holland Rijnland 2025-2030

Advies

1. Vast te stellen de aanvaardingsbrief voor de regionale kantorenvisie 2025-20230 van de Regio Holland Rijnland.
2. Vast te stellen de brief aan PS over de aanvaarding van de regionale kantorenvisie 2025-20230 van de Regio Holland Rijnland.
3. Vast te stellen de publiekssamenvatting over de aanvaarding van de regionale kantorenvisie 2025-20230 van de Regio Holland Rijnland.

Besluit GS

Vastgesteld conform advies.

Bijlagen

1. GS-brief aan PS Aanvaarding regionale kantorenvisie Regio Holland Rijnland 2025-2030
2. GS-brief aanvaarding regionale kantorenvisie Regio Holland Rijnland 2025-2030
3. Kantorenstrategie Regio Holland Rijnland 2025-2030

1 Toelichting voor het College

Wij streven 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 vroeg de provincie medio 2024 aan de vier regio's om hun regionale kantorenvisie te actualiseren. De aanvaardingstermijn van de huidige regionale kantorenvisies loopt af per 1 juli 2025.

Nadat GS op 1 juli jl. de kantorenvisies 2025-2030 van de MRDH, Midden-Holland en Zuid-Holland Zuid vaststelden ligt nu de later binnengekomen kantorenvisie van Regio Holland Rijnland ter aanvaarding voor.

Door de nieuwe kantorenvisie te aanvaarden maken we met de regio afspraken over hoeveel kantoorruimtes (maximaal) kunnen worden gerealiseerd. De provinciale Omgevingsverordening biedt deze mogelijkheid. Ook is aan de regio gevraagd in hun visie aandacht te hebben voor andere aspecten, waaronder transformatie (onttrekking), voldoende kantoren voor MKB, duurzaamheid, mobiliteit en monitoring. Wellicht overbodig om op te merken, maar (nieuwe) omgevingsplannen zullen altijd getoetst worden op alle aspecten in onze Omgevingsverordening.

De regio's dienen rekening te houden met het kwantitatieve kader zoals opgenomen in de Behoefteraming kantoren Zuid-Holland (Cushman & Wakefield, 2023), waarbij aangegeven is dat de minimale (laagste) vraagraming het uitgangspunt is. Daarmee spelen we in op de afnemende kantooroppervlakte per werknemer (o.a. als gevolg van het thuiswerken) en zorgen we ervoor dat er zorgvuldig met de ruimte wordt opgegaan (geen overaanbod ontstaat).

Regio Holland Rijnland besteedt aan de gevraagde aspecten aandacht.

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 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 kantoorruimtes. 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. Enkele gemeenten gaan de kantoorruimte reduceren, omdat er op die plekken minder vraag is.

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

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).

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag exclusief BTW : € 0,00

Programma : Ambitie 1 - Samen werken aan Zuid-Holland

Financiële risico's : Er zijn geen financiële risico's.

Juridisch kader

De Provinciale Omgevingsverordening, herziening 2024 in werking getreden op 18-02-2025, vormt het juridisch kader. In het omgevingsprogramma staan de eisen voor een regionale kantorenvisie. De visies zijn in overeenstemming met de programma(eis). De te aanvaarden kantorenvisies zijn het kader voor verantwoording van de kantorenopgave in omgevingsplannen, zoals bedoeld in art. 7.51 lid 2a van de omgevingsverordening 2024. Hiermee hebben omgevingsplannen met kantoren die passen binnen de aanvaarde regionale visie 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.

2 Voorafgaande besluitvorming

In 2024 werd door GS besloten de regio's te vragen hun regionale kantorenvisies te actualiseren voor de periode 2025-2030.

3 Proces

De Regio Holland Rijnland heeft een traject doorlopen waarbij gemeenten nauw betrokken waren en waar een marktconsultatie onderdeel was in de totstandkoming van hun visies.

Tussenresultaten werden ambtelijk aan de provincie voorgelegd. Intern zijn deze besproken met de regioaccounts en de planadviseurs Ruimtelijke Ordening.

De regio geeft aan de ontwikkelingen te monitoren. In 2027 verwachten wij de eerste evaluatiemomenten. Dat lijkt een geschikt moment om, al dan niet gekoppeld aan een nieuwe Trendrapportage, PS over de voortgang te informeren.

4 Participatie en rolneming

Als provincie hebben we regelmatig contact gehad met de regio bij het opstellen van de regionale kantorenvisie om vragen te beantwoorden en elementen te verduidelijken. Om de regionale kantorenvisie te kunnen actualiseren heeft de provincie Zuid-Holland een Behoefteraming Kantoren Zuid-Holland 2023 laten uitvoeren. Hiervoor heeft de regio via een klankbordgroep en ambtelijke overleggen input geleverd. Er is regelmatig overleg met regio's en gemeenten over ons kantorenbeleid.

De regionale visies kennen meerdere onderdelen. Het aanvaarden van de planlijsten is vanuit de kaderstellende rol van de provincie. Bij de andere onderdelen heeft de provincie meer een agenderende en stimulerende rol.

5 Communicatiestrategie

Met de communicatieadviseur overleggen we de wijze van communiceren over dat de provincie afspraken over kantoren met de regio's heeft gemaakt, bijvoorbeeld via een LinkedIn-bericht en/of 'Zicht op Zuid-Holland'.