

Provincie Fryslân
College van Gedeputeerde Staten
Postbus 20120
8900 HM LEEUWARDEN

Onderwerp Kantorenmarkt Fryslân
Uw kenmerk -
Ons kenmerk 2017-Z48587
Dienst Stadsontwikkeling en -beheer
Sector Gebiedszaken, Economie & Bedrijfsvoering
Contact M. Gerkes
Bijlagen PvA kantorenmarkt Leeuwarden
Datum 7 november 2017, verzonden: **14 NOV. 2017**

Geacht College,

Wij informeren u graag over 'Plan van Aanpak 2017-2020: Naar een evenwichtige plancapaciteit en ontwikkelruimte voor kantoren in Leeuwarden' (bijlage).

Aanleiding

Naar aanleiding van het 'Convenant aanpak leegstand kantoren'¹, en als overeengekomen met de provincie Fryslân² en de F4 gemeenten, hebben wij een plan van aanpak voor de kantorenmarkt opgesteld. Dit plan behandelt het verkleinen van de plancapaciteit kantoren, teneinde de restcapaciteit beter met de behoefte in overeenstemming te brengen.

Wij gaan daarbij uit van het handhaven van de uitgangspunten uit het Streekplan, zijnde: "De stedelijke centra zijn de goede plekken voor kantoorvestigingen van enige omvang. Voor Leeuwarden zijn er geen beperkingen en bepaalt de markt het aanbod. Aanvullend hierop hebben de overige stedelijke centra de mogelijkheden voor kleine en middelgrote kantoorvestigingen, waarbij de omvang van kantoorlocaties wordt afgestemd op de ontwikkelingsmogelijkheden van Leeuwarden."

Plan van aanpak

De aanpak voor het terugdringen van plancapaciteit voor kantoren en behoud van locaties is gebaseerd op de vestigingsplaatseisen, de prognoses van EIB, de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkeling van de stad en trends op het gebied van kantoren en kantoorlocaties in Leeuwarden.

Dit heeft geresulteerd in een aanpak op gebiedsniveau, waarbij wij een aantal gebieden willen behouden voor de kantorenmarkt en voor een aantal gebieden kiezen voor een aanpak om de plancapaciteit terug te dringen op termijn.

¹ Kantorentop d.d. 27 juni 2012

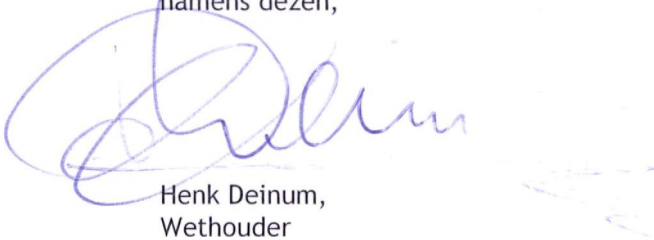
² Brief aan GS, '(proces)afspraken kantorenmarkt in Fryslân' d.d. 7 maart 2016

Het Plan van Aanpak 2017-2020 is inmiddels geëffectueerd.

Vertrouwende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Henk Deinum', is written over a faint horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Henk Deinum,
Wethouder

Plan van aanpak 2017-2020

Naar een evenwichtige plancapaciteit en ontwikkelruimte voor kantoren in Leeuwarden

Plan van aanpak

Op basis van afspraken met provincie en F4 gemeenten en n.a.v. landelijk convenant is dit plan van aanpak opgesteld voor het verkleinen van de plancapaciteit kantoren.

Belang

Doel is om ontwikkelruimte te houden binnen de gemeente en het voorkomen van ongewenste leegstand door nieuwbouw. Toetsing door provincie is gericht op een evenwichtige en duurzame situatie.

Dit plan van aanpak behandelt specifiek het verkleinen van plancapaciteit kantoren. Plancapaciteit is gedefinieerd als:

1. onbebouwde kavels met in ieder geval kantoorbestemming.
2. bebouwde kavels met mogelijkheid voor een veel groter kantoorvolume waar nu een andere functie zit.

Leegstand en kwaliteit van de voorraad is ook in beeld gebracht, dit ten behoeve van het eventueel maken van toekomstige afspraken.

Status

Geaccordeerd door directie gemeente Leeuwarden en portefeuillehouder EZ en RO.

25-09-2017



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Aanleiding p. 3

Hoofdstuk 2 Analyse kantorenmarkt p.4

Trends en prognose van de vraag
Marktdynamiek in Leeuwarden
Cijfers
Harde plancapaciteit kantoren Leeuwarden

Hoofdstuk 3 Plan van Aanpak p.6

Uitgangspunten
Ruimtelijk-Economisch kader
Behoud
Aanpak

Bijlagen

1. Brief provincie Fryslân d.d. 19-05-2015
2. Brief gemeente Leeuwarden d.d. 07-03-2016

Hoofdstuk 1 Aanleiding

Op initiatief van de provincie hebben de F4 gemeenten en de provincie in 2015 besloten het kantorenbeleid in Fryslân tegen het licht gehouden. Het laatste strategische kantorenbeleid werd vastgesteld in het Streekplan in 2007. Deze is ruim voor de globale economische / financiële crisis, die een grote impact heeft gehad op de kantorenmarkt, vastgesteld. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft voor de periode 2014-2020 een bijgestelde prognose afgegeven voor de toekomstige vraag naar kantoren (op landelijk en provinciaal niveau) die lager uitvalt dan eerdere prognoses.

De conclusies zijn dat het voor een goed functionerende kantorenmarkt in Fryslân nodig is voor de provincie en de F4 gemeenten om nieuwe bestuurlijke afspraken te maken ten aanzien van het kantorenbeleid. In het bestuurlijk overleg van de F4 en de provincie op 9 april 2015 hebben de portefeuillehouders EZ aangegeven positief te staan tegenover deze afspraken. De College's van de F4 hebben schriftelijk ingestemd met de afspraken zoals in de brief van 19 mei 2015 (bijlage 1) door Gedeputeerde Staten is gevraagd. De afspraak omvat het volgende:

Uitgangspunt Streekplan: "De stedelijke centra zijn de goede plekken voor kantoorvestigingen van enige omvang. Voor Leeuwarden zijn er geen beperkingen en bepaalt de markt het aanbod. Aanvullend hierop hebben de overige stedelijke centra de mogelijkheden voor kleine en middelgrote kantoorvestigingen, waarbij de omvang van kantoorlocaties wordt afgestemd op de ontwikkelingsmogelijkheden van Leeuwarden."

Er wordt aan deze afspraak invulling gegeven door middel van de aanpak van onderstaande 3 onderwerpen, zoals verwoord in de brief van 7 maart 2016 gericht aan het College van GS (bijlage 2).

T.a.v. de toekomstige vraag naar nieuwe kantoren:

- De omvang en verdeling van nieuwbouwbehoefte tot 2020 vooralsnog aanhouden als richtinggevend en via monitoring (van uitgiftes, toevoegingen, onttrekkingen en leegstand) jaarlijks bekijken of de vraag zich conform de prognose ontwikkelt;
- Uiterlijk 2020 een nieuwe prognose van de behoefte aan kantoren voor de periode 2020-2030 laten opstellen, of eerder indien de monitoring daar aanleiding toe geeft.

T.a.v. de kwaliteit van de bestaande voorraad:

- De F4-gemeenten spreken af om de kwaliteit van de bestaande voorraad kantoren en hun locaties in beeld te krijgen, voor zover dat al niet recentelijk is gebeurd. Indien dat meerwaarde heeft, worden de resultaten en gebruikte methodiek onderling afgestemd.
- De resultaten van deze inventarisatie naar de kwaliteit van (leegstaande) kantoorpanden en hun locaties kunnen vervolgens worden gebruikt als basis voor de vaststelling van de benodigde kwalitatieve en kwantitatieve plancapaciteit en ook voor eventuele vervolgspraken voor het faciliteren van de leegstands-aanpak in de F4-gemeenten, waarvoor primair de marktpartijen verantwoordelijk worden geacht.
- Voor de provincie kunnen de resultaten input vormen om haar rol in deze problematiek nader te bepalen.

T.a.v. de plancapaciteit:

- Afsproken wordt dat er per saldo vooralsnog geen nieuwe harde plancapaciteit wordt ontwikkeld door de F4 gemeenten;
- In bijzondere, nu nog niet voorzienbare incidentele gevallen van concrete behoefte kan ruimte worden geboden voor nieuwe capaciteit, onder de voorwaarden: dat er afstemming heeft plaatsgevonden met de F4 en de provincie; dat die nieuwe capaciteit geen onevenredige gevolgen voor de leegstand zal hebben; en de "reguliere" locaties geen redelijke vestigingsmogelijkheid bieden.
- De gemeenten Leeuwarden en Smallerland spreken af dat zij uiterlijk eind 2016 (later aangepast naar medio 2017) een besluit hebben genomen over de te schrappen plancapaciteit, teneinde de restcapaciteit beter met de behoefte in overeenstemming te brengen. Daarbij tekenen wij aan dat het schrappen van plancapaciteit geen afzonderlijke verantwoordelijkheid van de gemeente betreft en dat de provincie met gemeenten samenwerkt in het voorkomen van planschade en/of de vorming van een planschadefonds.

Hoofdstuk 2 Analyse kantorenmarkt

Trends en prognose van de vraag

De kantorenmarkt is structureel aan het veranderen. De verwachte toekomstige vraag naar kantoren daalt ten opzichte van het verleden. De verwachting is dat de vraag uiteindelijk ook blijvend lager zal zijn dan eerdere jaren. Eerst nog ten gevolge van de economische crisis gecombineerd met de nog belangrijker, afvlakkende werkgelegenheidsgroei en later ook door trends zoals thuiswerken, minder m² per arbeidsplaats, verduurzaming van bestaande panden, concentratie van kantooractiviteiten op minder locaties in het land hebben impact op de ruimtevraag van gebruikers. Kwaliteit, multifunctionaliteit (aanwezigheid van voorzieningen) en (dubbele) bereikbaarheid (met de auto en met openbaar vervoer) van kantoorlocaties (centrum/stationslocaties) worden steeds belangrijkere vestigingseisen voor moderne kantoorgebruikers, daarnaast blijven uitvalswegen in trek (ook onderzocht door STEC groep 2013).

Door het Economisch Instituut Bouwnijverheid (EIB) is de nieuwbouwbehoefte voor Fryslân geraamd, de vraag voor Leeuwarden is hieruit afgeleid op ca. 35.000-40.000 m² tot 2020. In de nieuwbouwbehoefte is rekening gehouden met de mate van benutting van bestaande voorraad en nieuwe kantoorconcepten die minder m² per werkplek vragen. Gezien de onzekerheden van aannames gaan wij echter uit van een bandbreedte van 30.000-80.000m².

Marktdynamiek in Leeuwarden

De marktdynamiek in Leeuwarden kan de laatste jaren beschreven worden als dynamisch. Er is weinig nieuwbouw geweest met in 2011 twee grote panden (CJIB en UPC/Ziggo) en in 2015 de Watercampus. Maar er zijn in een recenter verleden wel een aantal grote verhuisbewegingen in de stad geweest (van bestaand naar bestaand o.a. doordat partijen bij elkaar in gaan huizen, zoals FBTO, Aegon, Cendris, Belastingdienst en CJIB). Een van de redenen is dat men kiest voor het aanhouden van eigendomspanden en het afstoten van huur. Dit leidde mede, naast het aanhouden van leegstaande panden voor de strategische voorraad, ook tot veel transformaties naar andere functies veelal wonen. Overigens leidt transformatie niet tot het schrappen van de kantoorbestemming, de woonbestemming wordt toegevoegd en er blijft een kantoor mogelijk. In de praktijk is de nieuwe functie natuurlijk duurzaam voor jaren bedoeld. Leeuwarden voert een actief beleid op verhuisbewegingen intern en transformatie in combinatie met de woonvisie en de doelstelling van een compacte en levendige (binnen)stad. Er is sprake van een versnelde trend van minder m²/arbeidsplaats vooral in de Rijksdiensten en deze is ook doorgevoerd in de huisvesting. De tegentrend wordt overigens al weer verkend en kan leiden tot juist meer m²/arbeidsplaats en tot minder thuiswerken, zie hier de onzekerheid in prognose voor de toekomst.

Transformatie kantoorruimtes 2015-2017	Objecten	Oppervlakte
Status: in gesprek	8	73.498 m ²
Status: verleend	13	20.443 m ²
Totaal	21	93.941 m ²

Tabel 1: Transformatie, peildatum: 20-06-2017

Cijfers

Er is sprake van afname van de voorraad, de leegstand verouderd steeds meer, wordt structureler en in combinatie met de perifere locaties is er dus sprake van veel incurante aanbod. Zoals altijd fluctueert de leegstand. De trend laat een stijgende lijn zien en ligt nu op het gemiddelde landelijke niveau van 17%). Opgemerkt moet worden dat de cijfers van leegstand altijd een momentopname zijn, één grote beweging op dit gebied kan al procentpunten verschil maken. De cijfers op een rij:

Kantorenmarkt	
Kantorenvoorraad (2013)	758.000 m ²
Leegstand (2013)	111.800 m ² (15%)
Vraag 2014-2020 (EIB, extrapolatie naar Leeuwarden en toevoeging van bandbreedte)	35.000 - 40.000 m ²
Vraag 2014-2020 (gemeente Leeuwarden, o.b.v. EIB)	30.000 - 80.000 m ²
Harde plancapaciteit (in vastgesteld in bestemmingsplannen)	427.800 m ²

Tabel 2: Kantorenmarkt Leeuwarden

Leegstand	2015	2016
Aantal objecten	780	770
Leegstaande objecten	170 (21%)	180 (24%)
Oppervlakte (m ²)	715.490	712.460
Leegstaande oppervlakte (m ²)	85.290 (12%)	113.640 (16%)

Tabel 3: Leegstand Leeuwarden, bron: landelijke monitor leegstand 17-2-2017 CBS

Harde plancapaciteit kantoren Leeuwarden

De harde plancapaciteit voor kantoren is in onderstaande tabel in beeld gebracht en is afgestemd met de provincie Fryslân (2015). De indeling is naar bestemmingsplan / gebied.

Leeuwarden heeft een grote plancapaciteit i.r.t. de prognose van de vraag, met meestal een gemengde bestemming, d.w.z. geen unieke kantoorbestemming, maar geschikt voor meer bestemmingen. Het is in de praktijk dan ook niet de bedoeling (geweest) om onderstaande locaties volledig met kantoren te ontwikkelen, de gebiedsbrede kantoorbestemmingen waren juist bedoeld om flexibiliteit van ontwikkeling binnen zo'n gebied te behouden. Daarnaast is voor een aantal gebieden een forse bouwhoogte toegestaan waardoor de plancapaciteit snel oploopt in m². Een voorbeeld is Spoordok met 250.000m² plancapaciteit (volledige terrein en bouwhoogte van 65 meter) maar op dit moment 0 m² kantoren in de praktijk in gebruik / gebouwd.

Locatie	Harde plancapaciteit (m ²)
Stationskwartier	35.000
Spoordok	250.000
Lange Marktstraat	70.000
Oostergoweg e.o.	2.500
Energiecampus	2.000
Kenniscampus	5.000
Businesspark FEC	6.300
WTC/FEC	9.000
Businesspark en WTC e.o.	-
Overijsselselaan	45.000
Zuiderburen	3.000
Werpsterhoek	-
	427.800

Tabel 4: Overzicht harde plancapaciteit



Hoofdstuk 3 Plan van aanpak

Uitgangspunten

Het schrappen van plancapaciteit voor kantoren is mogelijk door een partiele herziening van een (bestemmings)plan. Hiermee wordt alleen de kantoorbestemming uit het nieuwe plan gelaten, zonder volledige bestemmingsplanherziening en zonder de bijbehorende onderzoeken zoals marktbehoefte voor de achterblijvende bestemmingen. Schrappen is ook mogelijk door in het nieuwe plan een beperkte oppervlakte en/of bouwhoogte toe te staan. Indien de locatie hierdoor minder verdien capaciteit krijgt is op dat moment een planschadeclaim mogelijk. Daarom is het schrappen van plancapaciteit vooral een proces van gebiedsontwikkeling vanuit een visie op de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de stad (mede vanuit rechtsgelijkheid voor eigenaren).

Schrappen mag nadrukkelijk geen losse actie zijn, zonder over de consequenties voor toekomst te hebben besloten. Dit is een proces van jaren waarbij natuurlijke momenten logisch zijn om aan te grijpen, naast het toewerken naar nieuwe planvorming, verleiden tot alsnog investeren in een locatie en eventueel juridische voorbereiding om tot schrappen te komen (als daarvoor gekozen wordt). Op dat moment is mogelijk een planschaderisicoanalyse nodig. In het kader van het kantorenconvenant is een extern juridisch advies opgesteld hoe tot schrappen van plancapaciteit te komen, zonder risico van planschade¹. Dat stappenplan volgt de juiste juridische volgorde op basis van voorzienbaarheid: eerst gesprek aangaan, aanschrijven, bestemming over 2-3 jaar eraf. Bij het intreden van de Omgevingswet wordt dit proces en de planning eenvoudiger te realiseren.

Ruimtelijk-economisch kader

De aanpak voor het terugdringen van plancapaciteit voor kantoren/ behoud van locaties is gebaseerd op de vestigingsplaatseisen van kantoren, de prognoses van EIB, de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkeling van de stad en trends op het gebied van kantoren en kantoorlocaties in Leeuwarden. Dit resulteert in een aanpak op gebiedsniveau, waarbij wij een aantal gebieden willen behouden voor de kantorenmarkt en voor een aantal gebieden kiezen voor een aanpak om de plancapaciteit terug te dringen op termijn, zie kaart 1 op de volgende bladzijde.

De aanpak is gericht op de harde plancapaciteit binnen drie gebieden met een totale plancapaciteit voor kantoren van circa 300.000 m², dat is ca. 70% van de harde plancapaciteit, zie tabel 5.

	Totaal	Aanpak	Resterend verspreid over Leeuwarden
Harde plancapaciteit	427.800 m ²	Ca. 300.000 m ²	127.800 m ²

Tabel 5: Plan van Aanpak

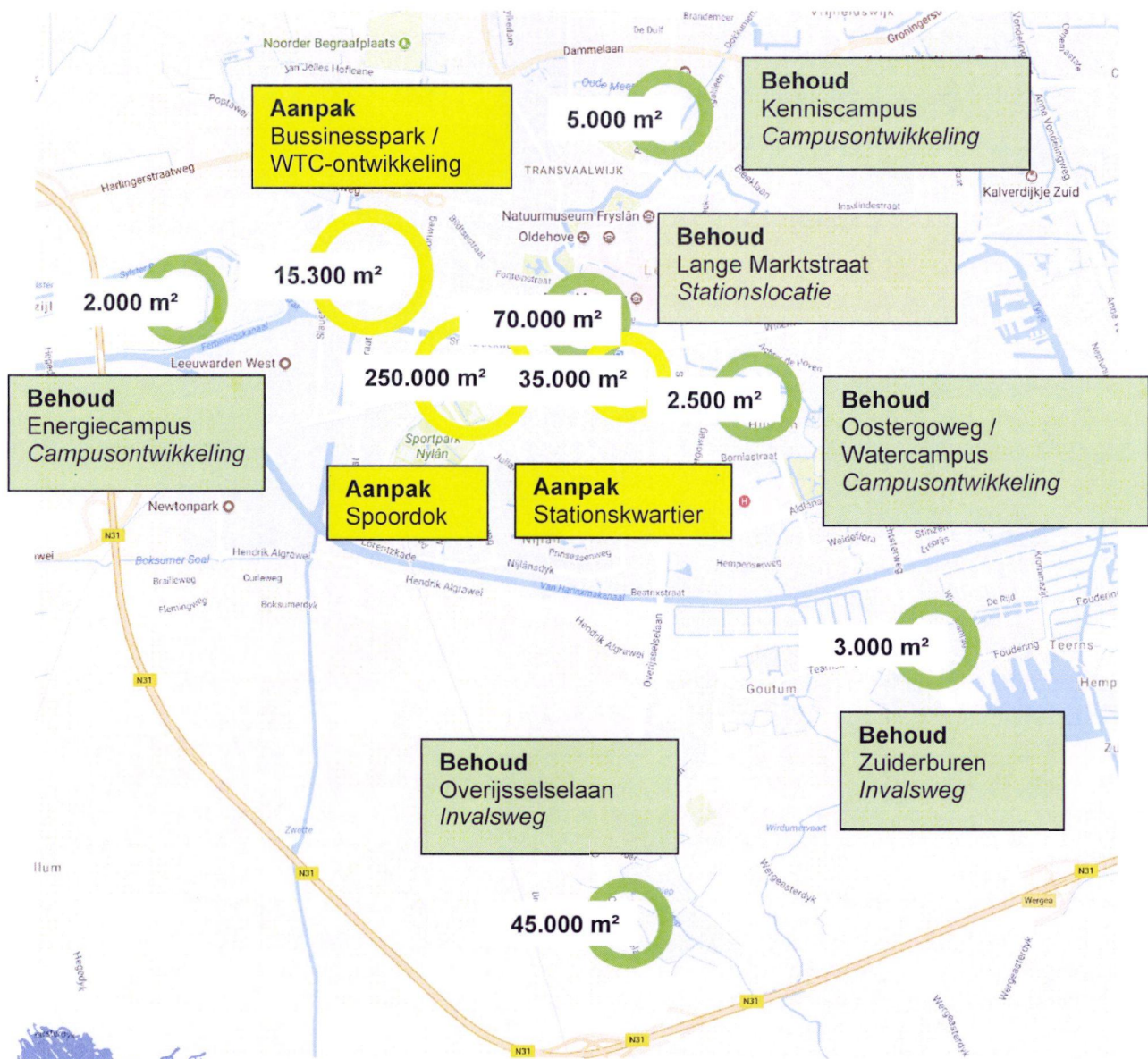
Er resteert dan bewust een plancapaciteit die hoger ligt dan de vraagprognose, overigens met name veroorzaakt door één locatie voor één gebouw (maximaal 70.000m²). Binnen de te behouden gebieden kiezen wij namelijk voor het volledig behouden van de plancapaciteit. De reden is dat dit de gewenste locaties zijn waar ook kantoorontwikkeling plaats mag vinden in Leeuwarden gezien het ruimtelijk-economisch kader. Binnen zo'n gebied willen we de maximale flexibiliteit behouden voor marktontwikkelingen en niet vooraf delen (of kavels) van zo'n gebied uitsluiten voor een kantoor. Bovendien zal een gebied in de praktijk niet volledig volgebouwd worden met nieuwe kantoren zo is onze overtuiging, gezien de beperkte markt vraag, gezien de specifieke aard van de locaties en gezien de doelstelling dat het gemengde gebieden moeten zijn met meerdere bestemmingen.

De keuze voor behoud of aanpak van een gebied op basis van de specifieke gebiedskenmerken is hierna uitgewerkt.

¹ Bron: Prof. dr. ir. A.G. Bregman, 2013

Locatie	Harde Plancapaciteit (m ²)	
Stationskwartier	35.000	Aanpak
Spoordok	250.000	Aanpak
Lange Marktstraat	70.000	Behoud
Oostergoweg e.o.	2.500	Behoud
Energiecampus	2.000	Behoud
Kenniscampus	5.000	Behoud
Businesspark FEC	6.300	Aanpak
WTC/FEC	9.000	Aanpak
Businesspark en WTC e.o.	-	Behoud
Overijsselselaan	45.000	Behoud
Zuiderburen	3.000	Behoud
Werpsterhoek	-	Behoud

Tabel 6: Overzicht Plan van Aanpak



Figuur 1: Overzicht Plan van Aanpak - harde plancapaciteit

Behoud

Invalswegen

Invalswegen zijn gewenste locaties uit de vraagprognoses en segmentering van de vraag. Dit segment was eerst niet en later beperkt beschikbaar in Leeuwarden en is een zeer specifiek segment voor bepaalde type bedrijven. Het gaat om afronding van 3.000m² Zuiderburen en het gebied Overijsselselaan binnen de ontwikkeling De Zuidlanden. In dit gebied is 35.000 m² plancapaciteit met een brede bestemming (o.a. ook bedrijfsbestemming) en naar verwachting in de praktijk een kleiner deel kantoren.

Campusontwikkelingen

Deze locaties zijn al jaren een speerpunt in het economisch beleid van de gemeente Leeuwarden (samen met provincie). Campusontwikkelingen kenmerken zich door een hoofdfunctie of thema met ondersteunende functies om het klimaat en de kruisbestuiving of crossovers te realiseren (ook tussen O3). In dit geval ook de kantoorbestemming, maar vaak breder geformuleerd. In de prognose is dit segment niet apart te onderscheiden of specifiek op m² te zetten, er is met andere woorden een specifieke marktbehoefte. De Watercampus is ontwikkeld op de groei en samen met de provincie zetten we volop in op valorisatie en onderwijsontwikkeling. Net voor de crisis is besloten om de eerste fase te ontwikkelen. Voor de tweede fase is het nodig deze plancapaciteit van 7.000 m² aan te houden. Oostergoweg betreft een aantal kleinere locaties in de bekende kantorenhaak in de omgeving van NDC/zorgcentra/MCL en Watercampus. Nieuw in de campusontwikkelingen is de Energiecampus met een klein deel aan het concept ondersteunende kantoren. In dit verlengde wordt ook voor de Dairycampus gekeken naar het mogelijk maken van vergelijkbare ondergeschikte ondersteunde kantoorfuncties.

Kenniscampus Stenden/NHL gaat fuseren en zich verder ontwikkelen met o.a. ondernemerschap, meer internationale studenten en samenwerking met O3 partijen. Deze vorm van campusontwikkeling verlangt ook flexibiliteit en ruimte om in te spelen op ondersteunende (wellicht nieuwe) vormen van kantoor(achtige) activiteiten / starters op het campuscomplex zelf. Daarom houden we de 5.000 m² plancapaciteit aan.

De Energiecampus Leeuwarden is een private gebiedsontwikkeling waarvan de bedrijven Oosterhof Holman en Ekwadraat kartrekker zijn. Bij deze gebiedsontwikkeling staat het campus-concept centraal. De ondernemers willen kenniswerkers en talent binden. Ook is het idee dat rond het speerpunt energie, kennis gedeeld wordt en experimenten en demonstratieprojecten opgezet worden. Gefaseerd wordt er in totaal 2.000 m² kantoorruimte ontwikkeld.

3^e toren Achmea

Binnen het Stationsgebied / Stationskwartier ligt aan de Lange Marktstraat een kleine kavel met bouwhoogte van 145 m in eigendom bij Achmea. In totaal is hier 70.000 m² plancapaciteit voor kantoor beschikbaar. In de vraagprognoses is vooral vraag naar stationslocaties die tevens goed autobereikbaar zijn. Met de realisatie van De Haak en de Westelijke invalsweg is dit gebied uitstekend ontsloten voor autoverkeer. Daarnaast is behoud een strategische keuze in verband met landelijke bewegingen van het Achmea-concern en onderliggende labels. In deze branche vindt concentratie van activiteiten (steeds meer footlose) plaats in een beperkt aantal steden en dat is mede op basis van waar er vastgoed in eigendom of eigen ontwikkellocaties beschikbaar zijn. Ook de recente verhuisbeweging van Aegon naar het Achmeacomplex en daarmee behoud van veel werk, komt mede tot stand door beschikbaar vastgoed. Verder kent Leeuwarden nog een aantal grote kantoren in de periferie die op dit moment versneld incurant raken, door ouderdom, door locatie en door veranderende wensen en bedrijfsvoering van ondernemingen. Voor deze partijen willen we een mogelijk vertrek uit Leeuwarden voorkomen door op courante locaties voldoende en flexibele plancapaciteit aan te houden. In onze ogen is deze locatie daar één van.

Daarmee is het aanhouden van plancapaciteit dat in eigendom is van een landelijk opererende eigenaar/eindgebruiker (of voor een partij uit dit branche) van groot strategisch belang voor Leeuwarden.

Aanpak

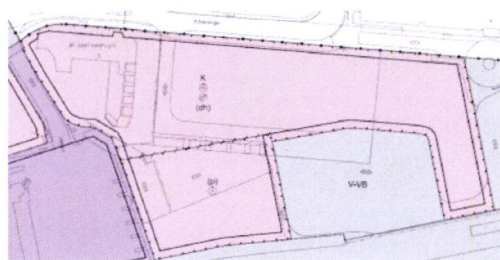
Businesspark / WTC

In de planvorming en onderhandelingen over de WTC gebiedsontwikkeling die op dit moment (2017) nog lopen, nemen we het schrappen van de kantoorbestemming in privaat eigendom mee ten behoeve van parkeren. Na besluitvorming zal de planologische procedure voor dit gebied gevoerd worden waarin 9.000m² kantoorbestemming geschrapt wordt.

De overige ca. 6.000m² zijn gelegen op bedrijventerrein Businesspark, ten zuiden van Crystallic. Deze plancapaciteit houden we aan.

Stationsgebied

In 2016 is de herinrichting van het Stationsgebied, onderdeel bustransferium en stationsplein etc. in planvorming. Inmiddels in 2017 zijn de plannen in uitvoering en met de nieuwe locatie voor het bustransferium is een nieuwe invulling gekomen van een gebied waar ca. 35.000 m² plancapaciteit voor kantoren was. Met de nieuwe functionele invulling wordt (berekend) 34.335 m² plancapaciteit voor kantoren geschrapt.



Kaart 2: beheersverordening Spoordok, onderdeel stationsgebied

Spoordok

Het zogenaamde Spoordokgebied is een gebied aan de Snekertrikweg in eigendom bij drie private partijen (v.l.n.r. [1] Lisette vastgoed b.v.; [2] B.V. de Veegtes iv/ hypermarkten holland b.v.; [3] Achmea interne diensten n.v., Achmea pensioen- en levensverzekeringen n.v.) en ingevuld met verschillende functies (maar op dit moment geen kantoren). In een deel van dit gebied is een brede gemengde bestemming mogelijk met o.a. kantoren tot 65 meter hoog.



Kaart 3: bestemmingen Spoordok Kaart 4: eigenaren Spoordok

Het huidige gebruik is detailhandel/supermarkt en braakliggend/parkeren. De plancapaciteit is groot en in dit gebied zijn veel bestemmingen mogelijk o.a. kantoren tot een bouwhoogte tot 65 meter. Spoordok is gelegen aan de nieuwe Westelijke Invalsweg en is daarmee goed auto-ontsloten. Het gebied is begrenst aan oostkant door het zogenaamd Rijkwaterstaatpand, dat gelegen is in het Stationsgebied. In de segmentering van de vraag, met de locatiekwaliteiten en gezien de geringe omvang van de vraag is het minst behoefte aan deze locatie voor kantoren:

- Het is niet te typeren als segment "invalsweg" vergelijkbaar aan Overijsselseweg,
- het is geen hoogwaardige kantooromgeving en dat kan het alleen worden als hele gebied integraal getransformeerd wordt, daar is de komende jaren geen prioriteit voor,
- het is geen stationslocatie cq. Andere locaties scoren beter op dit criterium.
- Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen geldt sinds 2013 een beheersverordening. Voor dit gebied zal op termijn (niet eerder dan nieuw collegeprogramma vanaf 2018) een integrale visie opgesteld worden, op dit moment heeft dit gebied geen prioriteit, worden weinig ontwikkelingen verwacht en is er ook geen marktdruk.

De aanpak van het gebied Spoordok vindt plaats in twee stappen:

1. Gesprek voeren met eigenaren over toekomst

We gaan in gesprek met de eigenaren over hun toekomstplannen. Van gemeentekant kan dan ook aangegeven worden dat een evenwichtige kantorenmarkt van belang is wat de prognoses op lange termijn laten zien. Het doel is partijen te verleiden om alsnog te investeren in de locatie cq aan hen voorleggen om het huidige gebruik te bestemmen (en de kantoorbestemming eraf te halen). Mogelijk moeten wel de ruimte houden om in de bestaande bebouwing (kleine oppervlaktes) wel de kantoorbestemming aan te houden i.v.m. de onderhandelingsruimte en ontwikkelingsmogelijkheden van deze partijen. Voor deze stap is doorlooptijd nodig en meerdere gesprekken en een acceptabele termijn voor private partijen om zich te beraden. Als de gesprekken in najaar 2017 kunnen starten, dan lijkt ons het najaar 2018 voor ons een acceptabele termijn om te besluiten hoe we verder gaan met stap 2.

2. Naar aanleiding van de gesprekken

- a) Toewerken naar nieuwe planvorming met partijen / alleen huidige gebruik bestemmen.
- b) Juridisch traject (e.e.a. volgens stappenplan van prof. Bregman). Dit plan van aanpak is dan de basis voor een door B&W vast te stellen sectorale "Krimpaanpak Kantoren", waarin we voor het gebied Spoordok een partiele herziening voorbereiden zonder kantoorbestemming inclusief planschaderisicoanalyse.
- c) Breng de partiele herziening voor het bedoelde Spoordokgebied in procedure.

Bijlage 1

Brief provincie Fryslân d.d. 19-05-2015

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8600 hm Leeuwarden
tweebeskrivb. 51
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.nl
provincie@fryslan.nl
www.ewlizer.com/prov/fryslan

Collages van Burgemeester en Wethouders
van de F4 gemeenten

Archiefexemplaar

Leeuwarden, 19 mei 2015

Verzonden, 21 MEI 2015

Ons kenmerk : 01213518
Afdeling : Sted en Plattelân
Behandeld door : F.R.A.M. Kleijssen / (056) 292 56 31 of f.r.a.m.kleijssen@fryslan.nl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : Afspraken kantorenmarkt in Fryslân

Geacht college,

Bij dezen delen wij u mee dat de notitie "Kantorenmarkt in Fryslân" op 19 mei 2015 in ons college aan de orde is geweest en dat wij kunnen instemmen met de daarin voorgestelde en hieronder opgesomde afspraken.

T.a.v. de toekomstige vraag naar nieuwe kantoren:

- De omvang en verdeling van nieuwbouwbehoefte tot 2020, zoals aangegeven in tabel op pagina 3, vooralnog aanhouden als richtinggevend en via monitoring (van uitgiftes, toevoegingen, onttrekkingen en leegstand) jaarlijks bekijken of de vraag zich conform de prognose ontwikkelt; en
- Uiterlijk 2020 een nieuwe prognose van de behoefte aan kantoren voor de periode 2020-2030 laten opstellen, of eerder indien de monitoring daartoe aanleiding geeft.

T.a.v. de kwaliteit van de bestaande voorraad:

- De F4-gemeenten spreken af om de kwaliteit van de bestaande voorraad kantoren en hun locaties in beeld te krijgen, voor zover dat niet al recentelijk is gebeurd. Indien dat een meerwaarde heeft, worden de resultaten en gebruikte methodiek onderling afgestemd.
- De resultaten van deze inventarisatie naar de kwaliteit van (leegstaande) kantorenpaden en hun locaties kunnen vervolgens worden gebruikt als basis voor de vaststelling van de benodigde kwalitatieve en kwantitatieve plancapaciteit en ook voor eventuele vervolgspraken voor het faciliteren van de leegstands aanpak in de F4-gemeenten, waarvoor primair de marktpartijen verantwoordelijk voor worden geacht.
- Voor de provincie kunnen de resultaten input vormen om haar rol bij deze problematiek nader te bepalen.

19 mei 2015



provinsje fryslân

T.a.v. de plancapaciteit:

- Afgesproken wordt dat er per saldo vooralsnog geen nieuwe harde plancapaciteit wordt ontwikkeld door de F4 gemeenten.
- In bijzondere, nu nog niet voorzienbare incidentele gevallen van concrete behoefte kan ruimte worden geboden voor nieuwe capaciteit, onder de voorwaarden:
 - a. dat er afstemming heeft plaatsgevonden met de F4 en de provincie;
 - b. dat die nieuwe capaciteit geen onevenredige gevolgen voor de leegstand zal hebben; en
 - c. de "reguliere" locaties geen redelijke vestigingsmogelijkheid bieden.
- De gemeenten Leeuwarden en Smallingerland spreken af dat zij uiterlijk eind 2016 een besluit hebben genomen over de te schrappen plancapaciteit, teneinde de restcapaciteit beter met de behoefte in overeenstemming te brengen.

Conform de besluitvorming in de Stuurgroep F4 d.d. 9 april jl., wordt deze notitie ook aan uw college ter goedkeuring voorgelegd.

Graag vernemen wij van u het resultaat van uw besluitvorming dienaangaande.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

J.A. Joritsma, voorzitter

A.J. van den Berg, secretaris

Bijlage 2

Brief gemeente Leeuwarden d.d. 07-03-2016

Oldehoofsterkerkhof 1
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

www.leeuwarden.nl
E-mail gemeente@leeuwarden.nl

Gemeente Leeuwarden

Provincie Fryslân
College van Gedeputeerde Staten
Postbus 20120
8900 HM LEEUWARDEN

Onderwerp (proces) afspraken kantorenmarkt in Fryslân
Uw kenmerk 01213518
Ons kenmerk 4097
Dienst Stadsontwikkeling en -beheer
Sector Gebiedszaken, Economie & Bedrijfsvoering
Contact Catharina Bijlsma, 058 233 8165
Bijlagen
Datum 7 maart 2016, verzonden: 15 MRT 2016

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 21 mei 2015 melden wij u dat wij invulling gaan geven in de daarin opgenomen afspraken, zoals hieronder aangeven in drie punten.

Wij gaan daarbij uit van het handhaven van de uitgangspunten uit het Streekplan, zijnde: "De stedelijke centra zijn de goede plekken voor kantoorvestigingen van enige omvang. Voor Leeuwarden zijn er geen beperkingen en bepaalt de markt het aanbod. Aanvullend hierop hebben de overige stedelijke centra de mogelijkheden voor kleine en middelgrote kantoorvestigingen, waarbij de omvang van kantoorlocaties wordt afgestemd op de ontwikkelingsmogelijkheden van Leeuwarden." Onze inzet is daarbij dat de F4 in gezamenlijkheid een profilering gaan opstellen ten aanzien van de kantoren.

T.a.v. de toekomstige vraag naar nieuwe kantoren:

- De omvang en verdeling van nieuwbouwbehoefte tot 2020, zoals door u aangegeven, vooralsnog aanhouden als richtinggevend en via monitoring (van uitgiftes, toevoegingen, onttrekkingen en leegstand) jaarlijks bekijken of de vraag zich conform de prognose ontwikkelt; en
- Uiterlijk 2020 een nieuwe prognose van de behoefte aan kantoren voor de periode 2020-2030 laten opstellen, of eerder indien de monitoring daar aanleiding toe geeft.

T.a.v. de kwaliteit van de bestaande voorraad:

- De F4-gemeenten spreken af om de kwaliteit van de bestaande voorraad kantoren en hun locaties in beeld te krijgen, voor zover dat al niet recentelijk is gebeurd. Indien dat meerwaarde heeft, worden de resultaten en gebruikte methodiek onderling afgestemd.

Sjoch dizze seid, sjoch wat der rinom bart - It âlde spegjel hat yn wat de takomst hat - Piter Kijster

4



•De resultaten van deze inventarisatie naar de kwaliteit van (leegstaande) kantoorpanden en hun locaties kunnen vervolgens worden gebruikt als basis voor de vaststelling van de benodigde kwalitatieve en kwantitatieve plancapaciteit en ook voor eventuele vervolgspraken voor het faciliteren van de leegstands aanpak in de F4-gemeenten, waarvoor primair de marktpartijen verantwoordelijk worden geacht.

•Voor de provincie kunnen de resultaten input vormen om haar rol in deze problematiek nader te bepalen.

T.a.v. de plancapaciteit:

•Afgesproken wordt dat er per saldo vooralsnog geen nieuwe harde plancapaciteit wordt ontwikkeld door de F4 gemeenten.

•In bijzondere, nu nog niet voorzienbare incidentele gevallen van concrete behoefte kan ruimte worden geboden voor nieuwe capaciteit, onder de voorwaarden:

- a. dat er afstemming heeft plaatsgevonden met de F4 en de provincie;
- b. dat die nieuwe capaciteit geen onevenredige gevolgen voor de leegstand zal hebben; en
- c. de "reguliere" locaties geen redelijke vestigingsmogelijkheid bieden.

•De gemeenten Leeuwarden en Smallingerland spreken af dat zij uiterlijk eind 2016 een besluit hebben genomen over de te schrappen plancapaciteit, teneinde de restcapaciteit beter met de behoefte in overeenstemming te brengen. Daarbij tekenen wij aan dat het schrappen van plancapaciteit geen afzonderlijke verantwoordelijkheid van de gemeente betreft en dat de provincie met gemeenten samenwerkt in het voorkomen van planschade en/of de vorming van een planschadefonds.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,


burgemeester,

secretaris

h.