

Overzicht harde plancapaciteit en recente initiatieven tot transformatie

In dit overzicht wordt ingegaan op de huidige en toekomstige plancapaciteit van kantoren in het stationsgebied van Leiden. Hiertoe is eerst gekeken naar de harde plancapaciteit. Onder harde plancapaciteit kantoren wordt in deze notitie bedoeld: m² bvo kantoren die op basis van een vigerend bestemmingsplan gebouwd mogen worden. Naast de harde plancapaciteit is er gekeken naar de transformatie van leegstaande kantoren naar andere niet-kantoorfuncties. Dit levert een aanzienlijke vermindering van aantal m² bvo kantoren op. De transformatie ziet met name toe op panden in het stationsgebied die verouderd zijn als kantoorpand en panden op locaties buiten het stationsgebied waar kantoren niet (meer) wenselijk zijn.

Vermindering harde plancapaciteit

Locatie	m ² bvo	Toelichting	Bestemmingsplan
Kraakpand Schuttersveld	900	Nu gekraakt wonen	Stationsgebied Stadszijde deel I
Van der Putte	4.000	Gesloopt	Stationsgebied Stadszijde deel I
Kamer van Koophandel	2.940	Kantoor (2270), dienstverlening (670)	Stationsgebied Stadszijde deel I
Rabobank	3.540	Kantoor (2730), dienstverlening (810)	Stationsgebied Stadszijde deel I
Club 70	1.620	Gesloopt	Stationsgebied Stadszijde deel I
<i>Subtotaal Rijnsburgerblok deel 1</i>	<i>13.000</i>	<i>In gebruik als kantoor: 5.000</i>	
Stationsplein 240	4.050	Nu Ibis-hotel	Stationsgebied Stadszijde deel I
Stationsplein 26-212	5.400	Nu wonen en detailhandel	Stationsgebied Stadszijde deel I
Stationsplein 36-46 (YNS)	6.580	Nu antikraak wonen en detailhandel	Stationsgebied Stadszijde deel I
Schuttersveld 9	9.070	Nu kantoor: 9.070	Stationsgebied Stadszijde deel I
Overige	7.250	Nu kantoor: 3.050	Stationsgebied Stadszijde deel I
<i>Subtotaal</i>	<i>32.350</i>	<i>In gebruik als kantoor: 12.120</i>	
Stationsplein 1 (SVB)	9.180	Nu kantoor: 9.180	Leiden BSP en station
<i>Subtotaal</i>	<i>9.180</i>	<i>In gebruik als kantoor: 9.180</i>	
Stationsplein 107	7.500	Nu kantoor/maatschappelijk: 7.500	Transvaal
Morspoortkazerne	880	Nu maatschappelijk	Transvaal
<i>Subtotaal</i>	<i>8.380</i>	<i>In gebruik als kantoor: 7.500</i>	
Bargelaan 180 (Level)	39.425	Nu kantoor: 2.200	Stationsgebied Zeezijde
Bargelaan 2-32 (De Kijker)	10.400	Nu kantoor: 10.400	Stationsgebied Zeezijde
<i>Subtotaal</i>	<i>49.825</i>	<i>In gebruik als kantoor: 12.600</i>	
Vondellaan 47 (Heerema)	21.000	Nu kantoor: 21.000	Vondellaan 47
<i>Subtotaal</i>	<i>21.000</i>	<i>In gebruik als kantoor: 21.000</i>	
Vondellaan 51	3.000	Nu kantoor: 3.000	Morskwartier
Vondellaan 55	11.400	Nu kantoor: 11.400	Morskwartier
<i>Subtotaal</i>	<i>14.400</i>	<i>In gebruik als kantoor: 14.400</i>	

Tabel 1: Harde plancapaciteit vigerende bestemmingsplannen stationsgebied

Toelichting op tabel 1:

Op dit moment bieden de vigerende bestemmingsplannen voor het stationsgebied een harde plancapaciteit van circa 148.000 m² bvo kantoren. Hiervan is thans circa 82.000 m² bvo daadwerkelijk in gebruik als zodanig en is dus 66.000 m² bvo harde plancapaciteit niet ingevuld.

Het vastgestelde kaderbesluit voor de ontwikkeling van het stationsgebied gaat uit van maximaal 60.000 m² bvo nieuwbouwkantoren en past dus binnen het beschikbare restant aan harde plancapaciteit.

Daarbij merken wij op dat met de ontwikkeling van het stationsgebied 12.500 m² bvo kantoren in gebruik zijnde op de nominatie staat om gesloopt te worden (Kamer van Koophandel, Rabobank en Stationsplein 107). De totale planreductie na ontwikkeling van het stationsgebied bedraagt derhalve 18.500 m² bvo kantoren.

In tabel 2, zie hieronder, is weergegeven welke harde plancapaciteit de afgelopen jaren is geschrapt uit de bestemmingsplannen voor het stationsgebied. Dit zijn dus locaties waar voorheen kantoren mogelijk waren en volgens een nieuw, nu vigerend, bestemmingsplan niet meer.

Locatie	m ² bvo	Toelichting	Bestemmingsplan (oud)
Trafolocatie	44.000	Niet gebouwd	Leeuwenhoek Station 92
Busstation Stadszijde	39.000	Niet gebouwd	Leeuwenhoek Station 92
Stationsplein 1 (SVB)	22.820	Slechts 9.180 gebouwd	Leeuwenhoek Station 92
Totaal	105.820		

Tabel 2: Vermindering plancapaciteit in bestemmingsplannen

Toelichting op tabel 2:

Uit tabel 2 blijkt dat binnen het stationsgebied de afgelopen jaren al veel plancapaciteit is geschrapt: het aantal volgens bestemmingsplannen toegestane m² bvo kantoren is verminderd met circa 106.000 m² bvo in totaal. Dit is dus harde plancapaciteit die uit de bestemmingsplannen in het stationsgebied is geschrapt.

Worden de cijfers van tabel 1 en tabel 2 bij elkaar opgeteld, dan resulteert dit in voorheen een harde plancapaciteit van circa 254.000 m² bvo kantoren. De afgelopen jaren heeft dus, met het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen, reeds een grote vermindering van harde plancapaciteit plaatsgevonden.

Het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het Rijnsburgerblok maakt de bouw van 13.000 m² bvo kantoren mogelijk. In het voorontwerp bestemmingsplan Rijnsburgerblok wordt de bouw van 21.100 m² bvo kantoren toegestaan. Het nieuwe kantoorprogramma van het Rijnsburgerblok is deels een vervanging van het bestaande waarbij de toevoeging van maximaal 8.100 m² bvo kantoren is onderbouwd met diverse marktonderzoeken.

Transformatie

Naast het schrappen van harde plancapaciteit uit bestemmingsplannen levert de gemeente nog een inspanning op het gebied van het terugdringen van kantorenleegstand: transformatie van leegstaande kantoorgebouwen naar andere niet-kantoorfuncties. Zowel binnen als vooral ook buiten het stationsgebied worden leegstaande kantoorgebouwen die niet meer als zodanig verhuurbaar blijken getransformeerd naar andere functies. In onderstaande tabellen 3, 4 en 5 is hiervan een overzicht opgenomen.

Locatie	m ² bvo	Toelichting	Bestemmingsplan
Stationsplein 240	4.000	Hotel (Ibis)	Stationsgebied Stadszijde deel 1

Bargelaan	2.300	Wellnesscentre en horeca	Stationsgebied Zeezijde
Totaal	6.300		

Tabel 3: Transformatie van leegstaande kantoren naar andere functie in stationsgebied (onherroepelijke vergunning)

Locatie	m ² bvo	Toelichting	Bestemmingsplan
Breestraat 46-48	5.000	Onderwijsruimte (ID College)	Rijnlandblok
Verbeekstraat A-N	4.300	Expatwoningen	Wabo-vergunning op Morskwartier
Kanaalpark 143	3.365	Woningen	Lammenschansdriehoek
Totaal	12.665		

Tabel 4: Transformatie van leegstaande kantoorpanden naar andere functie buiten stationsgebied (onherroepelijke vergunning)

Locatie	m ² bvo	Toelichting	Bestemmingsplan
Kanaalpark X, Y	2.730	Woningen en onderwijs	Lammenschansdriehoek
Kanaalweg A, B en Kanaalpark C	6.400	Woningen	Lammenschansdriehoek
Lammenschansweg D, E	5.130	Gemengde functies	Lammenschansdriehoek
Verbeekstraat O	6.100	Studentenwoningen	Morskwartier
Schipholweg 13-15	4.800	Short-stay wonen	Schuttersveld
Parmentierweg 2	8.500	Woningen	Schuttersveld
Totaal	33.660		

Tabel 5: Transformatie van leegstaande kantoorpanden naar andere functie buiten het stationsgebied (planvorming)

Conclusie

De conclusie van deze cijfermatige beschouwing luidt dat de plancapaciteit voor kantoren in Leiden de afgelopen jaren al is teruggebracht en de komende jaren nog verder wordt teruggebracht.

In totaal 19.000 m² bvo kantoren is reeds getransformeerd tot andere functies, waarvan 6.300 in het stationsgebied. Voor in ieder geval 33.660 m² kantoren zijn concrete plannen voor transformatie. Dit zijn allen kantoorpanden die gelegen zijn op locaties die niet meer wenselijk zijn als kantorenlocatie, te weten buiten het stationsgebied en buiten het Leiden Bio Science Park.

De harde plancapaciteit is de afgelopen jaren al van ca. 254.000 m² bvo kantoren teruggebracht naar ca. 148.000 m² bvo kantoren. Hiervan is thans ca. 82.000 m² bvo daadwerkelijk in gebruik als zodanig en is dus 66.000 m² bvo harde plancapaciteit niet ingevuld. Het vastgestelde kaderbesluit voor de ontwikkeling van het stationsgebied gaat uit van 60.000 m² bvo nieuwbouwkantoren en past dus binnen het beschikbare restant aan harde plancapaciteit.

Van de 82.000 m² in gebruik zijnde kantoren staat 12.500 m² bvo kantoren op de nominatie om gesloopt te worden (Kamer van Koophandel, Rabobank en Stationsplein 107). De totale planreductie na ontwikkeling van het stationsgebied bedraagt derhalve 18.500 m² bvo kantoren.