



# Gemeente Oegstgeest



## Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking Oude Vaartweg

11 maart 2015

# COMPANEN

ADVIES VOOR  
WONINGMARKT  
EN LEEFOMGEVING



DATUM 11 maart 2015

TITEL Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking Oude Vaartweg

OPDRACHTGEVER Gemeente Oegstgeest

AUTEUR(S) Theo van der Waals

PROJECTNUMMER 579.102

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
(026) 351 25 32  
@Companen  
BTW NL001826517B01  
IBAN NL95RABO0146973909  
KVK 09035291





# Inhoud

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                           | <b>1</b> |
| 1.1      | Aanleiding                                 | 1        |
| 1.2      | Werkwijze                                  | 1        |
| 1.3      | Leeswijzer                                 | 2        |
| <b>2</b> | <b>Onderbouwing</b>                        | <b>3</b> |
| 2.1      | Afbakening regio                           | 3        |
| 2.2      | Onderbouwing stap 2 ladder: kantoorruimte  | 3        |
| 2.3      | Onderbouwing stap 2 ladder: bedrijfsruimte | 6        |
| <b>3</b> | <b>Conclusies</b>                          | <b>8</b> |



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het plan Oude Vaartweg voorziet in het realiseren van het volgende:

- de bestemming 'bedrijf (tot en met categorie 1)';
- de bestemming 'bedrijf – uit te werken' maakt de realisatie van kantoren en bedrijven (maximaal milieucategorie 1) mogelijk.

In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat de totale bebouwingsoppervlakte 1.201 m<sup>2</sup> bedraagt ten behoeve van zes panden met een bebouwingsoppervlak van maximaal 200 m<sup>2</sup> per pand. Twee van de zes beoogde panden kunnen worden samengevoegd, zodat er minimaal vijf panden worden gerealiseerd. De gemeenteraad heeft met het plan beoogd om het bestaande palet van kantoorgelegenheden in **kwitatatieve zin** te verbreden. Er kunnen kantoorachtige villa's binnen een parkachtige situatie worden gerealiseerd op een locatie die zeer goed bereikbaar is en ook goed afsluitbaar waarmee de optimale veiligheid is geborgd. De vloeroppervlakte is inzetbaar als bedrijfsruimte, zelfstandige kantoorruimte of bedrijfsmatige kantoorruimte.

Op 10 december 2014 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) uitspraak gedaan met betrekking tot het beroep tegen het plan Oude Vaartweg. Specifiek in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is de Afdeling van oordeel dat stap 1 uit de ladder naar tevredenheid is ingevuld: de actuele regionale behoefte aan kantoorruimte en bedrijfsruimte is afdoende onderbouwd.

Dat geldt niet voor stap 2. De gemeente heeft via de bestuurlijke lus de mogelijkheid gekregen om stap 2 uit de ladder nader te motiveren. Dit betekent dat ingevolge artikel 3.1.6., tweede lid, onder b, van het Bro aangetoond moet worden dat de behoefte aan kantoor- en bedrijfsruimte niet voorzien kan worden binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins. Bovendien moet ingevolge de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland in de plantoelichting voor het realiseren van zelfstandige kantoorruimte de mogelijkheden beschreven zijn om ter compensatie elders kantoorruimte te beperken door sloop of functieverandering van bestaande kantoren of het wijzigen van de bestemming van nog niet gerealiseerde kantoren.

## 1.2 Werkwijze

De onderbouwing is op de volgende wijze uitgevoerd:

- Analyse beschikbare documenten. Onder meer betreft dit de Kantorenstrategie Holland Rijnland en het Beleidskader 'Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse Regio'.
- Analyse van de leegstand aan de hand van de Kantorenmonitor Holland Rijnland.
- Inventarisatie bij 11 regio-gemeenten. De medewerkers van deze gemeenten die verantwoordelijk zijn voor de programmering van bedrijventerreinen en kantoorruimte is een schriftelijke enquête voorgelegd waarin het volgende is nagegaan:
  - In hoeverre worden nieuwe locaties voor kleinschalig zelfstandige kantoorruimte en ruimte voor bedrijven van categorie 1 of bedrijfsmatige kantoorruimte binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins gerealiseerd?
  - Hoeveel m<sup>2</sup> aan kleinschalig zelfstandige kantoorruimte en ruimte voor bedrijven van categorie 1 of bedrijfsmatige kantoorruimte komt er de komende vijf jaar beschikbaar

binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins gerealiseerd?

- In hoeverre is er sprake van leegstand bij kleinschalige kantoorruimte en in welke mate zal er naar verwachting capaciteit uit de markt worden genomen?
- Zijn er plannen om in bepaalde bestemmingsplannen de bestemming van nog niet gerealiseerde kantoren te wijzigen?

## 1.3 Leeswijzer

De opzet van de rapportage is als volgt:

- In hoofdstuk 2 worden de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek beschreven.
- In hoofdstuk 3 worden de conclusies getrokken.

## 2 Onderbouwing

### 2.1 Afbakening regio

Voor de onderbouwing van stap 2 van de ladder moet de situatie in de regio in beschouwing worden genomen. De vraag is hoe groot die regio is. Relevant daarbij is dat de in het plan Oude Vaartweg te realiseren kantoorruimte / bedrijfsruimte kleinschalig is. De vloeroppervlakte van elk pand zal veelal rond de 400 m<sup>2</sup> bedragen tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup>. Deze ontwikkeling kan dus als kleinschalig worden aangemerkt. De praktijk leert dat panden met een beperkte vloeroppervlakte interessant zijn voor bedrijvigheid die lokaal gebonden zijn of uit de directe omgeving afkomstig zijn. Dat geldt dus ook voor de nieuwe panden die op de Oude Vaartweg gerealiseerd worden; deze zijn vooral voor ondernemers uit Oegstgeest en de directe omgeving interessant.

Voorts kan worden vastgesteld dat er op economisch gebied sprake is van een samenwerking binnen de Leidse regio, waartoe de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude behoren. Zo is door deze regio het beleidskader 'Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse regio' vastgesteld.

Tevens is voor de regio Holland Rijnland het rapport 'Behoefteraming bedrijfshuisvesting 2.0: Een kwantitatieve en kwalitatieve raming van de vraag naar bedrijventerreinen in de regio Holland Rijnland in de periode 2010-2025' en daarin worden uitkomsten gepresenteerd voor drie subregio's, waaronder de stedelijke as Leiden–Katwijk, bestaande uit de gemeenten Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude.

Ten slotte is relevant dat er door Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij BV en IMMO Rijnstede rapporten uitgebracht zijn die inzicht bieden in de marktvrage in de regio. Deze rapporten tonen aan dat het plan Oude Vaartweg voorziet in een actuele regionale behoefte (stap 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking). Daarbij zijn vraag en aanbod in beeld gebracht voor de regio Leiden en de Duin- en Bollenstreek (gemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen).

Op grond van deze vier overwegingen ligt het voor de hand om de inventarisatie in dit onderzoek toe te spitsen op de brede Leidse regio en de Duin- en Bollenstreek bestaande uit de elf gemeenten: Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. Het is niet aannemelijk dat, anders dan een incidenteel geval, bedrijven van buiten deze regio's geïnteresseerd zijn in bedrijfsvestiging op de Oude Vaartweg in Oegstgeest.

### 2.2 Onderbouwing stap 2 ladder: kantoorruimte

Ten aanzien van de behoefte aan zelfstandige kantoorruimte cq bedrijfsmatige kantoorruimte zijn de volgende twee zaken onderzocht:

1. Kan in de behoefte aan kantoor- en bedrijfsruimte worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins (stap 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking).
2. Welke mogelijkheden zijn er om ter compensatie elders kantoorruimte te beperken door sloop of functieverandering van bestaande kantoren of het wijzigen van de bestemming van nog niet gerealiseerde kantoren (ingevolge de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland).

### Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied (stap 2 ladder)

Nagegaan is of de elf gemeenten in de brede Leidse regio en de Duin- en Bollenstreek bezig zijn met het toevoegen van kleinschalige zelfstandige kantoorruimte binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins en of zij mogelijkheden daartoe voorzien. De uitkomsten van deze inventarisatie worden in onderstaande tabel weergegeven.

|                 | Is de gemeente actief bezig met het creëren van nieuwe locaties binnen bestaand stedelijk gebied voor KLEINSCHALIGE ZELFSTANDIGE KANTOORRUIMTE (tot maximaal 1.000 m <sup>2</sup> ) door herstructurering, transformatie of anderszins | Hoeveel m <sup>2</sup> aan KLEINSCHALIGE ZELFSTANDIGE KANTOORRUIMTE komt er in de komende vijf jaar beschikbaar binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins? |
|-----------------|--|--|
| Hillegom        | Nee  | 0 m <sup>2</sup>   |
| Katwijk         | Nee  | 0 m <sup>2</sup>   |
| Leiden          | Nee  | 0 m <sup>2</sup>   |
| Leiderdorp      | Nee  | 0 m <sup>2</sup>   |
| Lisse           | Nee  | 0 m <sup>2</sup>   |
| Noordwijk       | Nee  | 0 m <sup>2</sup>   |
| Noordwijkerhout | Nee  | 0 m <sup>2</sup>   |
| Oegstgeest      | Nee  | 0 m <sup>2</sup>   |
| Teylingen       | Nee  | 0 m <sup>2</sup>   |
| Voorschoten     | Op termijn: omzetting bedrijf naar kantoor   | 0 m <sup>2</sup>   |
| Zoeterwoude     | Nee  | 0 m <sup>2</sup>   |

Bron: opgave gemeenten.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de elf gemeenten niet actief bezig zijn met het creëren van nieuwe locaties voor kleinschalige zelfstandige kantoorruimte binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins. Zij voorzien ook geen concrete mogelijkheden om in de komende vijf jaar binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins nieuwe zelfstandige kantoorruimte te creëren. Voor deze inventarisatie is een termijn van vijf jaar aangehouden, omdat een traject tot herstructurering / transformatie vaak geïnitieerd wordt door een ondernemer en de gemeenten zeker over een langere termijn van vijf jaar, niet goed kan voorzien of dergelijke verzoeken van ondernemers zich zullen gaan voordoen.

Volledigheidshalve kan dus ook worden geconcludeerd dat er in kwalitatief opzicht door de elf gemeenten geen vergelijkbare kantoorlocaties worden voorzien die binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins zouden kunnen ontstaan.

### Beperken kantoorruimte door sloop of functieverandering (Verordening Ruimte)

Het ligt voor de hand dat kantoorruimte die in aanmerking komt voor sloop of functieverandering (bijvoorbeeld omzetting naar wonen, maatschappelijke functie, etc.) eerst leeg heeft gestaan. Daarom is een analyse uitgevoerd op de leegstand in de brede Leidse Regio en de Duin- en Bollenstreek van kantoorruimte tot 1.000 m<sup>2</sup> waarvoor een regionale registratie beschikbaar is in de vorm van de Kantorenmonitor. Hieruit is bekend hoeveel leegstaande kleinschalige kantoorruimte in 2014 is omgezet in een andere functie al of niet na sloop (zie tabel 2.1.).



Tabel 2.1. De herstructurering / functieverandering van kantoorruimte in 2014 in de brede Leidse regio.

|                    | Herstructurering / Functieverandering van kantoorruimte in 2014 |                       |
|--------------------|---|-----------------------|
|                    | Aantal kantoren   | Aantal m <sup>2</sup> |
| Hillegom           | 3   | 378                   |
| Katwijk            | 2   | 138                   |
| Leiden             | 10  | 2.891                 |
| Leiderdorp         | 3   | 1.435                 |
| Lisse              | 2   | 560                   |
| Noordwijk          | 4   | 1.566                 |
| Noordwijkerhout    | 1   | 75                    |
| Oegstgeest         | 1   | 559                   |
| Teylingen          | 2   | 726                   |
| Voorschoten        | 4   | 526                   |
| Zoeterwoude        | 0   | 0                     |
| Brede Leidse regio | 32  | 8.854                 |

1) Kantorenmonitor Holland Rijnland.

In de loop van 2014 zijn er in de elf onderzochte gemeenten 32 kleinschalige kantoren omgezet in een andere functie, waarbij gedacht moet worden aan een omzetting naar winkels, wonen, huisartsenpraktijk, kinderdagverblijf, hospice en andere maatschappelijke functies. In totaal betrof dat ruim 8.800 m<sup>2</sup> leegstaande kantoorruimte die is omgezet in een andere functie.

Ook in Oegstgeest is in 2014 een kleinschalig kantoor omgezet naar een andere functie. Het betrof een kantoor met een oppervlakte van 559 m<sup>2</sup>.

Voorts is aan de elf gemeenten een lijst voorgelegd met de kleinschalige kantoren die in hun gemeente leeg staan. Gevraagd is om aan te geven of er concrete plannen bestaan om die kleinschalige kantoren van functie te laten veranderen.

|                 | Bestaan er concrete plannen om voor leegstaande kantoorruimte < 1.000 m <sup>2</sup> over te gaan tot functieverandering?  |
|-----------------|--|
| Hillegom        | Nee / onbekend   |
| Katwijk         | Nee / onbekend   |
| Leiden          | Nee / onbekend   |
| Leiderdorp      | Ja, 176 m <sup>2</sup> wordt omgezet in bedrijf  |
| Lisse           | Ja, 1.260 m <sup>2</sup> wordt omgezet in wonen / winkels  |
| Noordwijk       | Ja, 1.900 m <sup>2</sup> wordt omgezet in wonen  |
| Noordwijkerhout | Ja, 980 m <sup>2</sup> wordt omgezet in wonen / winkels  |
| Oegstgeest      | Nee / onbekend   |
| Teylingen       | Nee / onbekend   |
| Voorschoten     | Nee / onbekend   |
| Zoeterwoude     | Een leegstaand kantoor is inmiddels verhuurd. Twee leegstaande kantoren met een oppervlak van 762 m <sup>2</sup> worden omgezet in wonen. Een leegstaand kantoor heeft een gemengde functie en kan worden omgezet naar wonen / dienstverlening / praktijkruimte. |

Bron: opgave gemeenten

Bij de meeste gemeenten is niet of slechts deels bekend of leegstaande kantoren de komende tijd worden omgezet naar een andere functie. Gemeenten zijn hierin veelal volgend. Gemeenten hebben hiervan dan weliswaar geen concreet beeld, maar de praktijk in 2014 heeft geleerd dat er toch jaarlijks een substantieel deel van de kleinschalige kantoren van functie verandert. Het is aannemelijk dat dit ook in de komende jaren gebeurt. Het is nog van belang om te vermelden, dat de omzetting van kantoor

naar een andere functie veelal geen inzet van de gemeente vereist; vaak is er geen bestemmingswijziging nodig omdat er sprake is van brede bestemming / functie.

Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat de realisatie van nieuwe kantoorruimte op de Oude Vaartweg ruimschoots wordt gecompenseerd door de vermindering van kantoorruimte elders als gevolg van functieverandering van bestaande kantoren.

#### **Betekenis van compensatie volgens artikel 2 Verordening Ruimte: mailwisseling met de provincie**

Aan de provincie is door ons onder meer de volgende vraag voorgelegd:

*Vraag:*

Gesteld wordt dat de mogelijkheden van compensatie in beeld moeten worden gebracht. Dat gaan wij doen, maar wat als er geen compensatie is, want in de verordening staat niet in welke mate er sprake moet zijn van compensatie?

*Antwoord provincie:*

Het meest van belang is dat er een degelijke onderbouwing ligt ten aanzien van de mogelijkheden voor compensatie. Als die mogelijkheden er niet zijn dan hoeft er dus ook geen compensatie plaats te vinden.

Voor zover bekend zijn er in de brede Leidse regio en de Duin- en Bollenstreek geen kantoren onder de 1.000 m<sup>2</sup> gesloopt.

#### **Beperken kantoorruimte door bestemmingswijziging van nog niet gerealiseerde kantoren (Verordening Ruimte)**

Gemeenten hebben de mogelijkheid om het realiseren van nieuwe kantoorruimte te beperken door een bestemmingswijziging door te voeren van nog niet gerealiseerde kantoren. Uit de inventarisatie blijkt dat hiervoor geen plannen bestaan bij de elf onderzochte gemeenten, met uitzondering van de gemeente Leiderdorp. Daar zal een terrein van 5.258 m<sup>2</sup> omgezet worden naar wonen.

### **2.3 Onderbouwing stap 2 ladder: bedrijfsruimte**

Ten aanzien van de behoefte aan bedrijven is het volgende onderzocht:

1. Kan in de behoefte aan bedrijfsruimte worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins (stap 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking).

#### **Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied (stap 2 ladder)**

In onderstaande tabel wordt weergegeven of de elf gemeenten bezig zijn met het toevoegen van bedrijven van categorie 1 of 2 cq bedrijfsmatige kantoorruimte (tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup>) binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins. Daaruit blijkt dat in Leiderdorp een onderzoek gaande is naar de mogelijkheden of op twee locaties een transformatie kan plaatsvinden naar wonen / werken; het resultaat van dat onderzoek is nog niet bekend en er zijn ook geen concrete initiatieven gaande. In Katwijk is sprake van het omzetten van een voormalig glastuingebied naar bedrijventerrein; deze locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied.

In het Beleidskader 'Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse Regio' is onder meer als doel opgenomen om bestaande bedrijventerreinen binnen bestaand stedelijk gebied beter te benutten cq te intensiveren. Daarbij kan ook een verbreding van de functies aan de orde zijn, waarbij de functie bedrijvigheid (tot en met categorie 3) omgezet wordt in andere bedrijvigheid, wonen en / of kantoor. De

mate waarin in de komende jaren sprake zal zijn van daadwerkelijke transformatie is afhankelijk van concrete verzoeken die bij de gemeente worden ingediend. De gemeenten kunnen dan ook niet aangeven in welke mate dit in de komende jaren aan de orde zal zijn. Uit de inventarisatie blijkt dat dit aan de orde kan zijn in Leiden. Expliciet is daarom nagevraagd bij de gemeente Leiden in welke mate dit voorzien wordt. Echter, de gemeente heeft geen concrete verzoeken in behandeling en kan niet aangeven in welke mate de komende jaren verzoeken tot transformatie worden ingediend. Gelet op het huidige economische klimaat verwacht men er niet veel en de gemeente Leiden gaat ervan uit dat die transformatielocaties geen alternatief zullen zijn voor de hoogwaardige kantoren / bedrijven die op de Oude Vaartweg worden voorzien.

|                 | Is de gemeente actief bezig met het creëren van nieuwe locaties binnen bestaand stedelijk gebied voor <b>BEDRIJVEN VAN CATEGORIE 1 OF 2 VAN DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN CQ BEDRIJFSMATIGE KANTOORRUIMTE</b> (tot maximaal 1.000 m <sup>2</sup> ) door herstructurering, transformatie of anderszins | Hoeveel m <sup>2</sup> aan <b>KLEINSCHALIGE ZELFSTANDIGE KANTOORRUIMTE</b> komt er in de komende vijf jaar beschikbaar binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins? |
|-----------------|---|---|
| Hillegom        | Nee   | 0 m <sup>2</sup>  |
| Katwijk         | Voormalig glastuingebied wordt ontwikkeld tot bedrijventerrein, buiten bestaand stedelijk gebied  | ? m <sup>2</sup>  |
| Leiden          | Transformatie van bestaande bedrijvigheid naar ander bedrijvigheid, wonen of kantoren   | ? m <sup>2</sup>  |
| Leiderdorp      | Onderzoek gaande of locaties Baanderij en Lage Zijde (deels) omgezet kunnen worden naar wonen / werken  | ? m <sup>2</sup>  |
| Lisse           | Nee   | 0 m <sup>2</sup>  |
| Noordwijk       | Nee   | 0 m <sup>2</sup>  |
| Noordwijkerhout | Nee   | 0 m <sup>2</sup>  |
| Oegstgeest      | Nee   | 0 m <sup>2</sup>  |
| Teylingen       | Nee   | 0 m <sup>2</sup>  |
| Voorschoten     | Nee   | 0 m <sup>2</sup>  |
| Zoeterwoude     | Nee   | 0 m <sup>2</sup>  |

Bron: opgave gemeenten.

### 3 Conclusies

De Afdeling heeft aangegeven dat stap 2 uit de ladder voor duurzame verstedelijking nader moet worden gemotiveerd. Dit komt op het volgende neer:

1. Kan in de behoefte aan kantoorruimte niet voorzien worden binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins (stap 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking)?

Uit het uitgevoerde onderzoek onder de elf gemeenten in de brede Leidse regio en de Duin- en Bollenstreek kan de conclusie worden getrokken dat zij geen concrete mogelijkheden voorzien om binnen bestaand stedelijk gebied nieuwe kantoorruimte te realiseren door herstructurering, transformatie of anderszins.

2. Kan in de behoefte aan bedrijfsruimte niet voorzien worden binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins (stap 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking)?

In het Beleidskader 'Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse Regio' is onder meer als doel opgenomen om bestaande bedrijventerreinen binnen bestaand stedelijk gebied beter te benutten cq te intensiveren. Daarbij kan ook een verbreding van de functies aan de orde zijn, waarbij de functie bedrijvigheid (tot en met categorie 3) omgezet wordt in andere bedrijvigheid, wonen en / of kantoor (onder meer Leiden). De mate waarin in de komende jaren sprake zal zijn van daadwerkelijke transformatie is afhankelijk van concrete verzoeken die bij de gemeente worden ingediend. De gemeenten kunnen dan ook niet aangeven in welke mate dit in de komende jaren aan de orde zal zijn. Expliciet is nagevraagd bij de gemeente Leiden in welke mate dit voorzien wordt. Echter, de gemeente heeft geen concrete verzoeken in behandeling en kan niet aangeven in welke mate de komende jaren verzoeken tot transformatie worden ingediend. Gelet op het huidige economische klimaat verwacht men er niet veel en de gemeente Leiden gaat ervan uit dat die transformatielocaties geen alternatief zullen zijn voor de hoogwaardige kantoren / bedrijven die op de Oude Vaartweg worden voorzien.

3. Welke mogelijkheden zijn er om ter compensatie elders kantoorruimte te beperken door sloop of functieverandering van bestaande kantoren of het wijzigen van de bestemming van nog niet gerealiseerde kantoren (ingevolge de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland)?
  - o Voor zover bekend zijn er in de brede Leidse regio en de Duin- en Bollenstreek geen kantoren onder de 1.000 m<sup>2</sup> gesloopt. Ook zijn er geen concrete voornemens tot sloop van kleinschalige kantoorruimte bekend bij gemeenten.
  - o In totaal is in 2014 ruim 8.800 m<sup>2</sup> leegstaande kleinschalige kantoorruimte omgezet naar een andere functie. Bij de elf gemeenten is nagegaan of er concrete plannen bestaan om de kleinschalige kantoren die leeg staan van functie te laten veranderen. Bij de meeste gemeenten is niet bekend of leegstaande kantoren worden omgezet naar een andere functie. Echter, het is wel aannemelijk dat ook in de komende jaren een deel van de leegstaande kleinschalige kantoorruimte wordt omgezet in een andere functie. Op grond van de cijfers uit 2014 zou het jaarlijks kunnen gaan om 8.800 m<sup>2</sup>.
  - o Gemeenten hebben de mogelijkheid om het realiseren van nieuwe kantoorruimte te beperken door een bestemmingswijziging door te voeren van nog niet gerealiseerde

kantoren. Hiervoor bestaan bij de gemeenten geen plannen met uitzondering van de gemeente Leiderdorp. Daar zal een terrein van 5.258 m<sup>2</sup> omgezet worden naar wonen.