

**QUICKSCAN IMPACT GROEI AANBOD  
KANTOREN EN BEDRIJVENTERREIN  
Stec Groep aan Regio Holland Rijnland**

Stec Groep B.V.  
Peije Bruil, Evert-Jan de Kort en  
Peter van Geffen  
Februari 2006

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
	1.1 Uw situatie	1
	1.2 Onze aanpak	2
	1.3 Leeswijzer	2
<b>2.</b>	<b>POSITIONERING REGIO HOLLAND RIJNLAND</b>	<b>3</b>
	2.1 Ligging	3
	2.2 Bevolking en wonen	3
	2.3 Mobiliteit en infrastructuur	5
	2.4 Economische opbouw van de regio	5
	2.5 Kantorenmarkt	6
	2.6 Bedrijventerreinen	11
<b>3.</b>	<b>PLANNEN EN PROJECTEN</b>	<b>13</b>
	3.1 Kantoren en bedrijventerreinen	13
	3.2 Infrastructuur	14
	3.3 Woningbouw	16
<b>4.</b>	<b>IMPACT ANALYSE</b>	<b>17</b>
	4.1 Uitgangspunten voor het bepalen van economische effecten	17
	4.2 Kengetallen, gegevens en aannames	19
	4.3 Vaststellen van de effecten	21

<b>5.</b>	<b>CONCLUSIES EN ADVIEZEN</b>	<b>23</b>
5.1	Effecten werkgelegenheid en arbeidsmarkt	23
5.2	Effecten op vastgoedmarkt (kantoren, woningen)	25
5.3	Verkeerseffecten	27
5.4	Samenvatting positieve en negatieve effecten	29
5.5	Randvoorwaarden	30

## 1. INLEIDING

*In dit eerste hoofdstuk beschrijven we eerst uw situatie (paragraaf 1.1). Vervolgens geven we kort de aanpak van het onderzoek weer (paragraaf 1.2). In paragraaf 1.3 vindt u een leeswijzer bij dit rapport.*

### 1.1 Uw situatie

*Uw regio heeft forse plannen voor nieuwe kantoren en bedrijventerrein*

De huidige kantorenstrategie van regio Holland Rijnland voorziet in de realisering van 415.000 m<sup>2</sup> bvo kantoren tot 2015. Het zwaartepunt van deze geplande kantorenontwikkeling ligt in de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest en Zoeterwoude.

Daarnaast zal tot 2020 in het gebied Leeuwenhoek / *Rhijngest* circa 355.000 m<sup>2</sup> bvo worden ontwikkeld. Het gaat hier vooral om vastgoed voor (kennisintensieve) bedrijven uit de life science sector. Dit betreft een combinatie van productieruimte, laboratoria en kantoren.

Verder heeft de regio plannen voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. In de as Leiden-Katwijk zal tot 2020 nog circa 80 hectare nieuw bedrijventerrein worden ontwikkeld voor reguliere bedrijvigheid. De nieuwe terreinen hebben vooral een functie als 'schuifruimte' bij de herstructurering (met name wanneer sprake is van herprofilering en transformatie) van oude bestaande bedrijventerreinen.

*U wilt een eerste indruk van de effecten van dit programma*

U heeft behoefte aan een eerste inzicht in de effecten van de huidige plannen op uw regio. Het gaat u vooral om de impact van de plannen op de arbeidsmarkt, de woningmarkt en de mobiliteit in Holland Rijnland.

U vroeg ons dit uit te werken in de vorm van een quickscan. Onze bevindingen vindt u terug in deze rapportage.

## 1.2 Onze aanpak

Startpunt was een korte schets van het profiel van Holland Rijnland. Daarnaast hebben we de belangrijkste plannen op het gebied van wonen, werken en infrastructuur op een rij gezet, voor zowel uw regio als de omliggende. Vervolgens hebben we de effecten van uw programma vastgesteld, waarbij we gebruik gemaakt hebben van (bestaande) kengetallen en aannames. Eerdere effectenstudies van ons en van derden leverden hiertoe belangrijke input.

Bij het bepalen van de effecten hebben we ons vooral gericht op de kantorenmarkt. Hier wordt door ons de impact van de extra meters bij voorbaat het grootst geacht. Daadwerkelijke realisering van deze plannen betekent immers bijna een verdubbeling van de huidige voorraad. De toevoeging van circa 80 hectare netto bedrijventerrein over een periode van circa 15 jaar is daarentegen vrij beperkt. Een deel van deze ruimte geldt bovendien als substituut voor oudere terreinen die geherprofileerd, dan wel getransformeerd worden.

Uw programma's voor kantoren en bedrijventerreinen waren een 'hard' uitgangspunt voor onze effectenberekening. We signaleren evenwel dat beide programma's met enige onzekerheid zijn omgeven. Het programma voor kantoren en kennisintensieve bedrijven is behoorlijk ambitieus. De daadwerkelijke realisatie is niet gegarandeerd en sterk afhankelijk van 'ongrijpbare' ontwikkelingen op het gebied van conjunctuur en markt. Daarnaast omvatten de bedrijventerreinplannen de onzekere ontwikkeling van Oostvlietpolder en het MEOB terrein. Het niet doorgaan van deze plannen heeft zeker invloed op de uiteindelijke effecten. De resultaten van de impactanalyse moeten dan ook zorgvuldig worden gehanteerd.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 schetsen we kort het profiel van de regio Holland Rijnland op voor deze scan relevante thema's als bevolking, wonen, mobiliteit, werkgelegenheid, kantorenmarkt en bedrijventerreinen. In het volgende hoofdstuk staan we kort stil bij plannen en projecten in de regio op deze thema's. Op basis van verschillende kengetallen en aannames (zie ook bijlage A) worden vervolgens in hoofdstuk 4 de effecten bepaald. Het rapport wordt afgesloten met een kort overzicht van de belangrijkste conclusies en adviezen.

## 2. POSITIONERING REGIO HOLLAND RIJNLAND

*In dit hoofdstuk geven we kort in op het ruimtelijk-economisch profiel van de regio Holland Rijnland. We beschrijven de regio op relevante aspecten als ligging, mobiliteit, werkgelegenheid, bedrijventerreinen, kantoren en woonmilieu.*

### 2.1 Ligging

De regio Holland Rijnland bestaat uit 16 gemeenten die samenwerken op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn<sup>1</sup>. Het gebied ligt globaal in de driehoek Katwijk-Noordwijk, Hillegom-Alkemade, Zoeterwoude-Voorschoten.

Holland Rijnland vormt de verbinding tussen de Zuidvleugel (globaal Stadsregio Rotterdam en Stadsgewest Haaglanden) en Noordvleugel (Haarlem, Amsterdam, Utrecht) van de Randstad. De gunstige ligging gecombineerd met het afwisselende en aantrekkelijke landschap maakt van Holland Rijnland een aantrekkelijke regio om te wonen, werken en recreëren.

### 2.2 Bevolking en wonen

#### *Aantal inwoners*

Holland Rijnland telt in totaal bijna 390.000 inwoners. In de afgelopen vijf jaar is het inwonertal licht toegenomen met 1,6%. De groei van het inwonertal blijft hiermee achter op het Zuid-Hollands gemiddelde (2,2%).

**Figuur 1: Regio Holland Rijnland**



<sup>1</sup> Holland Rijnland is op 1 oktober 2004 ontstaan uit een fusie tussen de voormalige intergemeentelijke samenwerkingsverbanden Duin- en Bollenstreek en Leidse Regio.

### *Beroepsbevolking*

De beroepsbevolking in Holland Rijnland heeft een omvang van ca. 190.000 personen<sup>2</sup>.

De leeftijdsopbouw van de beroepsbevolking varieert per gemeente. Over het algemeen kan worden geconstateerd dat de leeftijd van de beroepsbevolking stijgt (toename in categorie 45+) en dat de omvang van de beroepsbevolking licht is afgenomen in de afgelopen paar jaar (met name als gevolg van de economische dip). Voor de komende jaren wordt een lichte toename verwacht<sup>3</sup>.

### *Opleidingsniveau*

Het gemiddeld opleidingsniveau in van de beroepsbevolking in Holland Rijnland is redelijk consistent. Een kwart van de beroepsbevolking heeft een hoger opleidingsniveau, 45% een middelbaar opleidingsniveau en 31% een lager opleidingsniveau. Vooral de bevolking van Leiden en omgeving (Leiderdorp, Oegstgeest en Voorschoten) kent, mede door de aanwezigheid van de Leidse Universiteit, een hoog opleidingsniveau (18% lager opleidingsniveau, circa 34% middelbaar opleidingsniveau en bijna de helft hoger opleidingsniveau).

### *Woningvoorraad en woningbouw*

De woningvoorraad in Holland Rijnland is de afgelopen vijf jaar gestegen met 2,8% tot ruim 157.600 woningen op 1 januari 2004. Met name de gemeenten Katwijk, Rijnsburg en Voorhout kenden een behoorlijke groei van het aantal woningen. De gemiddelde woningbezetting is het laagst in de gemeente Leiden. Hier wonen veel één en tweepersoonshuishoudens. In Voorhout en Rijnsburg, waar zich relatief veel gezinnen met kinderen bevinden, komt het gemiddeld aantal inwoners per woning uit op bijna 2,8.

Vanaf 1991 zijn in Holland Rijnland bijna 20.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waarvan 65% eengezinswoningen. Driekwart van de opgeleverde nieuwbouwwoningen bestond uit koopwoningen. In veel kleinere gemeenten worden vaak alleen nog maar koopwoningen opgeleverd. Hierdoor is het voor jongeren moeilijk om aan zelfstandige woonruimte te komen.

---

<sup>2</sup> Bron: CBS Statline, 2005 & RPA Rijn Gouwe, Arbeidsmarktmonitor 2005. Arbeidsmarkt in Zicht, 2-meting, 2005. De potentiële beroepsbevolking (alle personen tussen 15 en 65 jaar) bedraagt circa 266.000 personen (2004).

<sup>3</sup> Bron: CBS Statline, 2005 & RPA Rijn Gouwe, Arbeidsmarktmonitor 2005. Arbeidsmarkt in Zicht, 2-meting, 2005.

## 2.3 Mobiliteit en infrastructuur

### *Forse uitgaande pendel, waardoor intensief gebruik van de infrastructuur*

Elke dag pendelt een groot aantal, vooral hoger opgeleide, inwoners vanuit Holland Rijnland naar omliggende regio's. Vooral de agglomeratie 's-Gravenhage (16.200 pendelaars) en Rijnmond (3.300 pendelaars) zijn daarbij in trek. Bovendien groeit deze pendel jaarlijks. Er wordt vooral gependeld vanuit de gemeenten Valkenburg, Leiderdorp en Zoeterwoude. De gemeenten Katwijk, Leiden en Alkemade hebben daarentegen ook een duidelijke functie als werkgemeente voor de eigen bevolking.

De relatief forse pendel heeft een hoge gebruiksintensiteit van de wegen (A4, A44, N11, N206 bij Katwijk en Noordwijk en N208 bij Lisse) in Holland Rijnland ten gevolge. Bovendien neemt de drukte op de wegen de laatste jaren duidelijk toe.

Naast drukte op de weg is ook sprake van drukte op het spoor. Dit geldt met name voor de trajecten richting Den Haag en Schiphol. Maar ook richting Haarlem en Alphen aan de Rijn wordt in het woon-werkverkeer veelvuldig met de trein gereisd<sup>4</sup>.

## 2.4 Economische opbouw van de regio

### *Bedrijvigheid geconcentreerd in Leiden en omgeving*

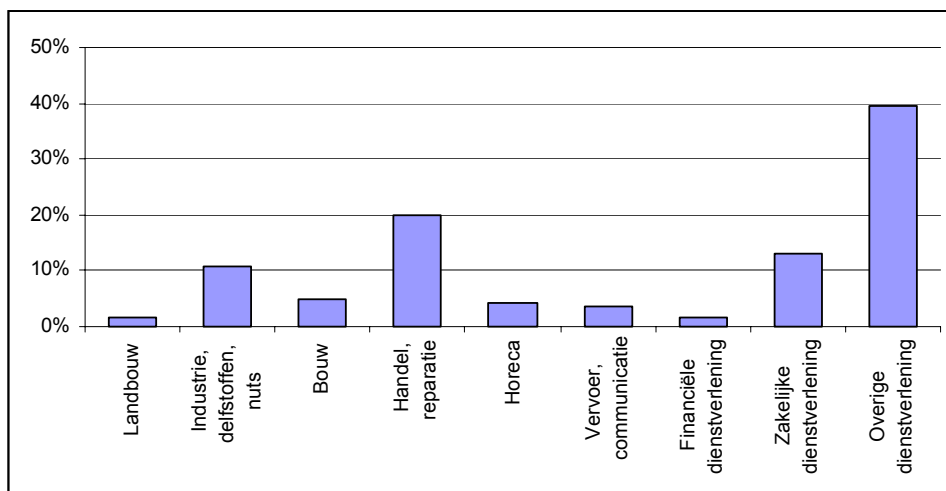
De totale werkgelegenheid in Holland Rijnland bedraagt 150.500 personen, verdeeld over 13.800 bedrijfsvestigingen. De bedrijvigheid en werkgelegenheid zijn met name geconcentreerd in Leiden. Leiden vormt het centrum van de regio en is een belangrijk vestigingsgebied voor (kennisintensieve) bedrijvigheid. Belangrijke kennisinstellingen als de Universiteit van Leiden, het Leids Universitair Medisch Centrum en ESA/Estec zorgen voor een spin-off, waardoor de regio internationaal een belangrijke positie inneemt op het

---

<sup>4</sup> In de notitie 'profiel van de regio; een eerste aanzet naar de structuurvisie' (regio Holland Rijnland, 2005) wordt gesproken over gemiddeld 60.000 reizigers of meer per werkdag op het traject Leiden – Den Haag. Richting Schiphol bedraagt het aantal reizigers tussen de 40.000 en 60.000, richting Haarlem tussen 20.000 en 40.000 en richting Alphen aan den Rijn minder dan 20.000.

gebied van bio science, zorg en ruimtevaart. De Bollenstreek is uniek in zijn kennisintensieve bloembollenteelt. Bovendien zijn er op korte afstand connecties met kennisinstellingen buiten de regio. Het aandeel van de met name kennisintensieve dienstverlening, is in de totale werkgelegenheid in Holland Rijnland is dan ook relatief hoog.

**Figuur 2: werkgelegenheidsstructuur agglomeratie Holland Rijnland**



Bron: CBS, 2006

## 2.5 Kantorenmarkt

### *Holland Rijnland*

In 2003 bedroeg de kantoorvoorraad in Holland Rijnland ca. 580.000 m<sup>2</sup> bvo. De gemeente Leiden neemt hierin een aandeel van zo'n 65% voor haar rekening. De overige 35% kantoorruimte ligt grotendeels in de gemeenten Leiderdorp, Zoeterwoude en Oegstgeest. De voormalige Duin- en Bollenstreek heeft een zeer bescheiden kantorenvoorraad met een kleine schaalgrootte en een lokale oriëntatie.

Over het algemeen geldt dat de regio Holland Rijnland op het vlak van kantoren een relatief bescheiden rol speelt in de schaduw van de omliggende regio's Groot-Amsterdam en Haaglanden, die veel kantoorhoudende bedrijvigheid naar zich toe weten te trekken.

**Tabel 1: overzicht kantorenvorraad**

Gebied	Omvang kantorenvorraad in m <sup>2</sup> vvo	Omvang in % van het totaal
Leiden	382.000 <sup>5</sup>	65%
Directe omgeving Leiden	113.000	20%
Duin- en Bollenstreek	84.000 <sup>6</sup>	15%
Totaal Holland Rijnland	579.000	100%

Bron: Actualisering kantorenstrategie Holland Rijnland, Twynstra Gudde in opdracht van regio Holland Rijnland, concept maart 2005

Het langjarig opnameniveau (opname over afgelopen 10 jaar) in de regio Holland Rijnland bedraagt ca. 20.000 m<sup>2</sup> vvo (= circa 23.500 m<sup>2</sup> bvo)<sup>7</sup>. Daarbij valt op dat de gemiddelde opname in de laatste vijf jaar met 27.000 m<sup>2</sup> vvo (circa 31.500 m<sup>2</sup> bvo) wat hoger ligt.

We zoomen nu wat specifiek in op de karakteristieken van Leiden en omgeving en Duin- en Bollenstreek.

#### *Leiden en omgeving*

De kantorenmarkt in Leiden en directe omgeving (Leiderdorp, Zoeterwoude, Oegstgeest, Voorschoten en Alkemade) is vooral regionaal van karakter en heeft een sterke focus op de non-profitsector. Zo telt Leiden een aantal grote vestigingen van de Sociale Verzekeringsbank, GAK en de Pensioen- en Uitkeringsraad. De zakelijke dienstverlening en met name de science sector (Bio Science Park) zijn in opkomst.

<sup>5</sup> Volgens onderzoek van de NVM (Nationaal vestigingsplaatsonderzoek 2005) is de vrije voorraad in Leiden momenteel gedaald naar ca. 285.000 m<sup>2</sup> bvo.

<sup>6</sup> Is een officieus cijfer. Betreft een optelsom van verschillende locaties in het rapport 'Actualisering kantorenstrategie regio Holland Rijnland' (Twynstra Gudde, 2005).

<sup>7</sup> Vvo is de verhuurbare vloeroppervlakte (oppervlak van kantoorpand minus onder meer de oppervlakte die in beslag wordt genomen door de bouwconstructie). Deze maat is gebruikelijk in 'makelaarsland'. In het algemeen wordt een nettobrutoverhouding gehanteerd van 0,85 voor kantoorgebouwen.

Het aanbod in Leiden heeft de laatste jaren geschommeld. De laatste jaren is het aanbod gedaald tot momenteel het laagste punt in vier jaar. Tegelijkertijd is het meerjarig aanbod sterk gestegen. Dit heeft ertoe geleid dat tweederde van het aanbod in Leiden al langer dan twee jaar wordt aangeboden. De afgelopen 10 jaar is in Leiden jaarlijks gemiddeld 15.000 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte opgenomen. Het jaar 2000 was wat betreft kantorenopname in Leiden een topjaar (ca. 27.500 m<sup>2</sup> vvo).

De kantorenvorraad in Leiden is vrij doorsnee qua opbouw en aan het verouderen. In combinatie met stagnatie in de nieuwbouw in de afgelopen jaren is de Leidse kantorenmarkt er de laatste jaren niet aantrekkelijker op geworden; in vergelijking met naburige concurrenten is de positie van Leiden als kantorenstad zelfs zwak (zie box 1). De leegstand in Leiden en omgeving is de laatste jaren dan ook opgelopen. Volgens de kantorenmonitor Leidse regio (Inbo, 2004) bedroeg de leegstand in 2004 in Leiden en omgeving ruim 8%. Al met al is dit geen hoog leegstandspercentage, bovendien lijkt een geringe daling ingezet. De NVM komt in haar meest recente Nationaal Vestigingsplaatsonderzoek (2005) op een leegstand in Leiden van 7,5%, onderzoek van de gemeente Leiden toont een leegstand in 2005 van circa 6%.

**Box 1: Leiden kantorenstad: relatief zwakke positie**

Leiden heeft als kantorenstad in relatie tot haar omvang een matige positie. Feitelijk ontstijgt Leiden vooralsnog nauwelijks het niveau van een kleinere stad als Gouda, dat flinke plannen heeft met haar Spoorzone en Goudse Poort. Ten opzichte van naburige concurrenten als Haarlemmermeer, Den Haag en Zoetermeer is de positie en aantrekkelijkheid van de Leidse kantorenmarkt relatief zwak. Dit blijkt ook uit eerdere landelijke kantorenmarktstudies van de Stec Groep. Leiden en omgeving scoort gemiddeld tot ondergemiddeld op een aantal belangrijke marktindicatoren zoals opname kantoorruimte, groei kantorenvorraad en groei van de werkgelegenheid in de dienstensector. Relatief sterke punten die uit deze analyses naar voren komen zijn echter de beperkte leegstand, de ligging in economische kerngebieden en het opleidingsniveau van de beroepsbevolking.

Tussen 2000 en 2005 heeft Leiden wel twee grote bovenregionale kantoorvestigers (Eutelia en Ikea) aangetrokken, zo blijkt uit de Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep). In vergelijking met de concurrentie is dit een redelijke prestatie (in Haarlemmermeer kwamen in dezelfde periode zes vestigingen terecht, in Den Haag en Gouda telkens een). Bij het aantrekken van nieuwe kantoorgebruikers zal de stad echter sterke concurrentie (blijven) ondervinden van gemeenten als Haarlemmermeer, Den Haag en Gouda.

De huurprijzen voor kantoren in Leiden en omgeving liggen gemiddeld lager dan in de omliggende kantoorsteden Amsterdam en Den Haag. Dit is inherent aan het verschil in karakter van deze

kantorenmarkten (lokaal/regionaal versus bovenregionaal/(inter)nationaal). Evenals elders in Nederland, staan de laatste jaren (sinds 2000, daarvoor nog behoorlijke stijging) ook in Leiden en omgeving de huurprijzen voor kantoorruimte onder druk. De gemiddelde huurprijs bedroeg medio 2004 € 145 per m<sup>2</sup> per jaar.

#### *Duin- en Bollenstreek*

De kantorenvoorraad in de Duin- en Bollenstreek is met 84.000 m<sup>2</sup> (officieus cijfer) bescheiden van omvang. De voorraad is geclusterd in Noordwijk (21.000 m<sup>2</sup>), Lisse (20.000 m<sup>2</sup>), Sassenheim (17.000 m<sup>2</sup>), Katwijk (16.000 m<sup>2</sup>) en Hillegom (10.000 m<sup>2</sup>). In de afgelopen ca. twee jaar is sprake van een vrij stabiele voorraad.

De meeste kantorengebruikers zijn kleinschalig en lokaal georiënteerd. Een uitzondering hierop vormt Zilveren Kruis Achmea in Noordwijk. Deels is de kantorenvoorraad gelieerd aan gevestigde bedrijven (met name aan bedrijven actief in het bollencomplex) in de regio.

#### *Kantorenmarkt in omliggende regio's*

Onderstaande tabel geeft een beknopt overzicht van de kantorenmarkt (stand van zaken, ontwikkelingen) in omliggende regio's in de komende jaren.

**Tabel 2: stand van zaken en ontwikkeling kantorenregio's Haaglanden, Haarlemmermeer/Schiphol, Groot-Amsterdam en Holland Rijnland.**

Aspect	Regio Haaglanden	Haarlemmermeer / Schiphol	Groot-Amsterdam	Holland Rijnland
Totaal kantooroppervlak	5,7 miljoen m <sup>2</sup> bvo	Ruim 1 miljoen m <sup>2</sup> bvo	5,3 miljoen m <sup>2</sup> bvo	Kleine 600.000 m <sup>2</sup>
Aanbod/opname verhouding <sup>8</sup>	2,8	5,0	4,0	2,6
Toename beroepsbevolking tot 2010 (in %)	4,9	0,2	0,2	0,0
Recent gereed (in % van de voorraad)	3,0	10,6	4,9	8,8 (verhouding tussen huidig aanbod, zijnde aanbod dat nu beschikbaar is of op korte termijn komt, en huidige voorraad)
In aanbouw / nieuwbouw (in % van de voorraad)	3,3	26,9	12,1	
In concrete planfase (in % van de voorraad)	0,1	3,2	3,1	
Huidige leegstand (in % van de voorraad)	8,7	17,3	13,1	6,0 – 8,0
Opname kantoorruimte (in m <sup>2</sup> , gemiddeld per jaar)	200.000 – 250.000	45.000	250.000	20.000
In 2004	128.000	184.000	305.000	17.000
Huurprijzen (in € per m <sup>2</sup> per jaar)	€ 130,- in Rijswijk tot € 195,- in Den Haag	€ 140,- in Badhoevedorp tot € 390,- op Schiphol	€ 120,- in Diemen tot € 390,- op toplocaties in Amsterdam	Van ca. € 120 tot ca. € 160 op Leiden CS
Beleid / kantorenstrategie	Te realiseren kantorenprogramma is in 2004 naar beneden bijgesteld.	Regio heeft kantorenprogramma herijkt. Aantal projecten is uitgesteld, geen nieuwbouw op risico. Alles wat reeds in aanbouw is wordt afgerond.	Projecten waarvoor verplichtingen zijn aangegaan worden gerealiseerd (o.a. Mahler4, uitbreiding WTC), andere worden uitgesteld (o.a. Riekerpolder, delen Zuidas).	Ruim 400.000 m <sup>2</sup> kantoorruimte gepland in regio. Kantorenstrategie Leidse regio in 2005 herzien. Sprake van gezamenlijke monitoring en acquisitie. Strategie (nog) niet vastgesteld.

Bron: Actualisering kantorenstrategie Holland Rijnland, Twynstra Gudde in opdracht van regio Holland Rijnland, concept 2005 & In goede banen Leiden. Kantoren in de Leidse regio, Inbo, 2002 & Stec Groep, 2006.

<sup>8</sup> Geeft ruimte op kantorenmarkt aan. Verhoudingsgetal tussen 1 en 1,5 betekent evenwichtige kantorenmarkt, waarde boven 1,5 betekent vragermarkt (aanbodoverschot), waarde onder 1 betekent krappe kantorenmarkt (aanbiedersmarkt).

- Belangrijkste conclusies**
- Haaglanden: grote planvoorraad, ontwikkelingen (met name op nieuwe locaties) naar beneden bijgesteld;
  - Haarlemmermeer / Schiphol: flinke toename aanbod, uitstel van projecten (Schiphol bouwt niet meer op risico);
  - Groot-Amsterdam: forse toename van het aanbod, uitstel van nieuwe ontwikkelingen;
  - Holland Rijnland: kleine kantorenmarkt, die redelijk presteert. Omvangrijk aanbod in plannen.

## 2.6 Bedrijventerreinen

Medio 2000 / 2001 heeft NEI in opdracht van de voormalige regio's Duin en Bollenstreek en Leidse regio een behoefte-raming voor bedrijventerreinen opgesteld. Op basis van de ramingen is de volgende (gemiddelde) vraagprognose bestuurlijk in de regio vastgesteld:

- 170 ha netto in de periode 2000-2010;
- 160 ha netto in de periode 2010-2020.

**Tabel 3: vraag naar bedrijventerreinen in netto ha per 1 januari 2000**

	Tot 2010	2010 - 2020
Leidse regio	80-120	70-120
Duin en Bollenstreek	60-80	50-80
Totaal (Holland Rijnland)	140-220	120-200

Bron: Quickscan behoefte-raming bedrijventerreinen Leidse regio en Duin- en Bollenstreek, NEI, 2002 & Actualisatie ruimtebehoefte bedrijventerreinen Leidse regio, Ecorys-NEI, 2003.

Het huidige, terstond uitgifbare aanbod in Holland Rijnland is klein. Voor de Duin- en Bollenstreek geldt bovendien dat dit aanbod sterk versnipperd is over de verschillende gemeenten, dan wel geconcentreerd is op een aantal specifieke bedrijventerreinen, zoals het Space Business Park (7 ha, Noordwijk)<sup>9</sup>. Het uitgifbare aanbod regulier bedrijventerrein in is zodoende laag. Ook omdat slechts een zeer beperkt deel van

<sup>9</sup> Bron: Factsheet Duin- en Bollenstreek, Royal Haskoning in opdracht van KvK Rijnland en Vereniging Bedrijfsleven Duin- en Bollenstreek, 2004. Het geplande Agrarisch Bedrijventerrein in Hillegom (18 hectare) behoort ook tot dit aanbod. Zeer recent is bekend geworden dat de realisatie van dit terrein echter niet door gaat.

de niet-terstond uitgeefbare voorraad in de regio behoort tot de 'harde' plannen. Het gaat dan om herstructureringsterreinen.

Het belang van de bedrijventerreinen voor de regionale economie is echter groot. Op de terreinen zijn vooral de grotere bedrijven gevestigd (gemiddeld 14 wp per vestiging), actief in 'traditionele' bedrijventerreinsectoren zoals industrie, handel, vervoer en bouw. In totaal bieden de terreinen werkgelegenheid aan ca. 22.000 mensen.

### 3. PLANNEN EN PROJECTEN

#### 3.1 Kantoren en bedrijventerreinen

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de geplande ontwikkeling van kantoren en bedrijventerreinen in Holland Rijnland.

**Tabel 4: overzicht geplande kantoren- en bedrijventerreinenontwikkeling tot 2020**

Locatie	Omvang (in m <sup>2</sup> bvo, tenzij anders aangegeven)
<b>Kantoren</b>	
A4-zone	153.500
Leiden Centraal	64.000
Leeuwenhoek Rhijngest	102.500
Overig + Katwijk	95.000
<b>Kantoor- en bedrijfsruimte Life science sector<sup>10</sup></b>	
Leeuwenhoek Rhijngest	355.000
<b>Bedrijventerrein</b>	
As Leiden - Katwijk	Circa 80 hectare <sup>11</sup>

Bron: Actualisering kantorenstrategie Holland Rijnland, Twynstra Gudde in opdracht van Holland Rijnland, 2005

In de omringende regio's zijn ook ontwikkelingen gepland op het gebied van kantoren- en bedrijventerreinen. Een deel daarvan is reeds in hoofdstuk 2 aan de orde geweest. We volstaan hier dan ook met het verwijzen naar het vorige hoofdstuk.

<sup>10</sup> Betreft ruimte voor aan kennissector (met name life science sector) gelieerde productiebedrijven en laboratoria. Deze bedrijven hebben een aanzienlijk aandeel kantoor(achtige) ruimte (betreft met name kantoorruimte voor eigen gebruik).

<sup>11</sup> Betreft onder meer de terreinen Klei Oost Zuid, het MEOB terrein, Oostvlietpolder en Groenendijk. De ontwikkeling van onder andere Oostvlietpolder en het MEOB terrein is nog erg onzeker. De plannen variëren tussen 80 en zo'n 90 hectare netto. Uitgangspunt voor de impactanalyse is 80 hectare.

#### W4-project

Het is nog wel van belang te wijzen op de mogelijke ontwikkeling van een groot logistiek bedrijventerrein ten zuiden van Schiphol aan de A4, werkstad A4. Door verschillende bedrijven (onder meer de KLM) is eind vorig jaar een Manifest Werkstad A4 opgesteld. In dit manifest pleiten de bedrijven voor een integrale ontwikkeling van de locaties aan de zuidkant van Schiphol. Men ziet hier graag een logistiek centrum verrijzen dat moet bijdragen aan behoud en versterking van de positie van Schiphol.

### 3.2 Infrastructuur

In 2002 is door de voormalige Leidse regio en Duin- en Bollenstreek een verkeers- en vervoersplan opgesteld<sup>12</sup>. In dit RVVP is een maatregelenprogramma uitgewerkt voor verschillende mobiliteitsthema's, waaronder auto en openbaar vervoer. Verder heeft de gemeente Leiden recent (2005) een gemeentelijk verkeers- en vervoersplan opgesteld<sup>13</sup>. De belangrijkste maatregelen uit deze plannen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

**Tabel 5: overzicht belangrijkste maatregelen verkeer en vervoer Leiden / regio Holland Rijnland**

	<b>RVVP Holland – Rijnland</b>	<b>GVVP Leiden</b>
Auto	<ul style="list-style-type: none"><li>• Capaciteitsuitbreiding A4 en A44;</li><li>• Rijnlandroute: verbetering verbinding Katwijk – A44/A4;</li><li>• Studie noordelijke verbinding N206-N205;</li><li>• Oplossen problematiek doorstroming N208.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Onderzoek naar en uitwerking van verbindingsweg A4-A44 (als onderdeel van Rijnlandroute Leiden – Katwijk).;</li><li>• Uitwerking aansluitingen A4.</li></ul>
OV	<ul style="list-style-type: none"><li>• Realisatie RijnGouweLijn en op termijn uitbouw van deze lijn;</li><li>• Transferium Leiden Oost;</li><li>• Realisatie P + R plaatsen stations Lammenschans, Voorhout en Voorschoten (deels gerealiseerd);</li><li>• Verbeteren doorstroming bus;</li><li>• Verbreden van CVV in regio.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bevorderen doorstroming op corridors (W. de Zwijgerlaan en Hoge Rijndijk);</li><li>• Haltevoorzieningen verbeteren;</li><li>• Middellange termijn: RijnGouweLijn als 'ruggegraat'. Buslijnen als 'ribben';</li><li>• Lange termijn: onderzoek kansrijke tracés uitbreiding RijnGouweLijn.</li></ul>

<sup>12</sup> Regionaal verkeers- en vervoersplan (RVVP) 'De regio's verbonden', BRO, 2002.

<sup>13</sup> Leiden, stad in beweging, 2005.

**Figuur 3: RijnGouweLijn**



De RijnGouweLijn (RGL) is de geplande lightrailverbinding tussen Gouda, Leiden en de kust bij Katwijk en Noordwijk. Het oostelijk tracé tussen Gouda en het transferium aan de A44 bij Leiden, zal volgens planning vanaf 2010 met lightrail worden bediend. De RGL rijdt tot Zoeterwoude op bestaand spoor en komt op nieuw spoor Leiden binnen. In de Leidse binnenstad en ten westen van Leiden rijdt de lijn op nieuw spoor. Voor het westelijke deel van de RGL geldt dat nog geen duidelijkheid is over het tracé. Nieuwe locaties voor woningen, bedrijventerreinen en dergelijke worden zoveel mogelijk rond de lijn geconcentreerd.

De aanleg van de lijn is recent een stap dichterbij gekomen, omdat PS van Zuid-Holland woensdag 1 februari 2006 heeft ingestemd met de 2<sup>e</sup> bestuursovereenkomst van de gemeente Leiden.

Bron: [www.rjngouwelijn.nl](http://www.rjngouwelijn.nl)

**Figuur 4: RijnlandRoute**



Onder de naam RijnlandRoute onderzoekt de provincie Zuid-Holland in samenwerking met de regio Holland Rijnland welke aanpassingen aan het wegennet nodig zijn om de verkeersdoorstroming tussen Leiden en de kust te verbeteren. Het gaat daarbij om de verbinding tussen de A4 en de A44 én de verbinding tussen A44 en marinevliegveld Valkenburg/ Katwijk.

De RijnlandRoute is van groot maatschappelijk belang, onder meer omdat het een oplossing biedt voor de slechte bereikbaarheid van de regio en noodzakelijk is voor de woningbouwopgave en de groei van de werkgelegenheid.

Bron: [www.pzh.nl](http://www.pzh.nl) & [www.hollandrijnland.net](http://www.hollandrijnland.net)

### 3.3 Woningbouw

Er is op dit moment sprake van tekorten op de woningmarkt in Holland Rijnland. Tot 2020 zijn naar verwachting 33.000 woningen nodig. Deze woningen zullen vooral worden gebouwd in de bestaande kernen en in het zuidwestelijke deel van de regio, oftewel de As Leiden-Katwijk. Ook woningbouw op het voormalige marinevliegveld Valkenburg is onderdeel van de woningbouwplannen. De realisering van deze locatie is echter direct afhankelijk van de aanleg van de Rijnlandroute en de RijnGouweLijn.

Ook in omringende regio's is woningbouw gepland. Zo is in de regio Haarlemmermeer een toevoeging van 12.000 woningen voorzien. Hier wordt onder meer de Vinex-locatie Floriande ontwikkeld (6.500 woningen).

Verder wordt in kader van de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer / Bollenstreek<sup>14</sup> gekeken of, en zo ja waar, binnen dit zoekgebied nieuwe locaties voor de toevoeging van 10.000 tot 20.000 woningen kunnen worden gevonden. De realisatie van deze woningen is nog verre van zeker. Het betreft zeer zachte plannen. Voor Holland Rijnland wordt in kader van de gebiedsuitwerking gesproken over de mogelijke realisatie van 5.500 woningen in de Bollenstreek.

**Figuur 5. zoekgebied gebiedsuitwerking**



In de regio Haaglanden wordt rekening gehouden met de realisatie van minimaal 40.000 tot 50.000 nieuwe woningen<sup>15</sup>.

<sup>14</sup> De gebiedsuitwerking is een opdracht van het Rijk aan de provincie Noord- en Zuid-Holland. Doel is een gezamenlijk advies over de ruimtelijke inrichting van deze regio. Het is een gezamenlijk project van de gemeente Haarlemmermeer, Bennebroek, de regio Holland Rijnland als vertegenwoordiger van de Bollengemeenten en Hoogheemraadschap Rijnland.

<sup>15</sup> Bron: Regionale woonvisie Haaglanden 2000-2015, Stadsgebied Haaglanden, 2000

## 4. IMPACT ANALYSE

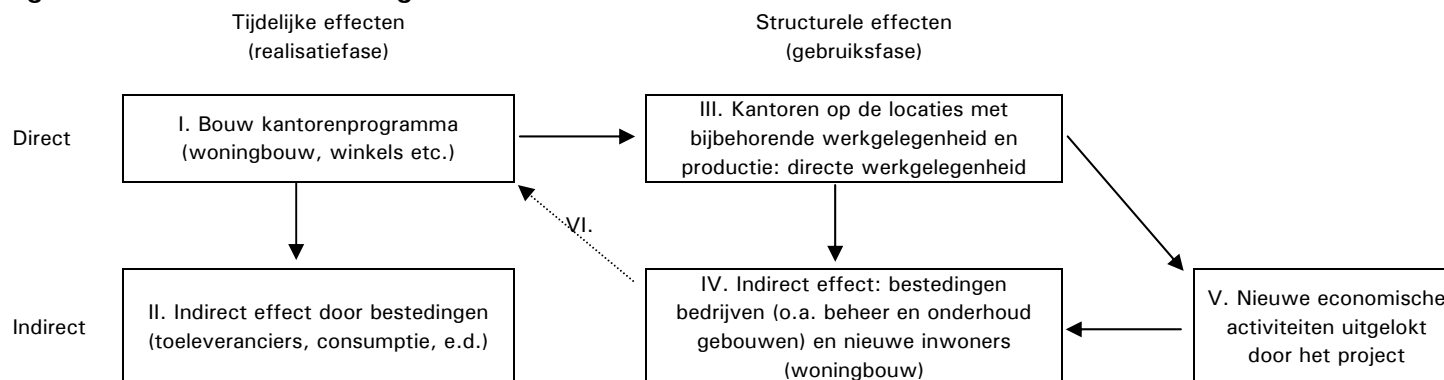
*In dit hoofdstuk bepalen we de effecten van de kantoren- en bedrijventerreinenontwikkeling in Holland Rijnland. Eerst geven we kort de uitgangspunten van de effectenstudie weer (4.1) en gaan we in op de gehanteerde kengetallen (4.2). Op basis hiervan stellen we vervolgens de effecten vast (4.3).*

### 4.1 Uitgangspunten voor het bepalen van economische effecten

*We onderscheiden structurele en tijdelijke economische effecten*

Voor het bepalen van de impact van het geplande kantorenprogramma in de regio Holland Rijnland is onderstaand schema als leidraad gebruikt. **Waar mogelijk en zinvol zijn de effecten kwantitatief in beeld gebracht. Een groot deel van de effecten is echter kwalitatief beschreven.**

**Figuur 6: schematische weergave economische effecten**



Figuur 6 toont dat (economische) effecten kunnen worden verdeeld naar tijdelijke en structurele effecten<sup>16</sup>. Deze kunnen op hun beurt worden ingedeeld in directe en indirecte effecten. Tijdelijke effecten zijn effecten die het gevolg zijn van de bouw (realisatie) van een project; in dit geval de verschillende kantoren- en

<sup>16</sup> De effecten kunnen zowel positief als negatief zijn.

bedrijventerreinenprogramma's (I). De bouwactiviteiten hebben op hun beurt een stimulerend effect aan toeleverende bedrijven in de regio (II).

De structurele effecten hebben de grootste impact op de (regionale) economie. Het zijn de effecten die optreden nadat de kantoren en bedrijventerreinen zijn gerealiseerd: de werkgelegenheid op de betreffende locaties (III). Omdat deze ondernemingen gebruik maken van producten en diensten in de regio genereren zij ook indirecte (werkgelegenheids)effecten (IV).

Tot slot kan dit project additionele economische activiteiten uitlokken (V). Nieuwe werklocaties versterken het imago en daarmee het regionale vestigingsklimaat: dit kan bedrijven van buiten de regio over de streep trekken om zich hier te vestigen. Imago is immers zeker op de kantorenmarkt een belangrijke locatiefactor.

**Dergelijke indirecte effecten worden bepaald met behulp van input-outputtabellen en multipliers. Het bepalen van de indirecte effecten valt echter buiten de scope van deze quickscan.**

*Let wel: belangrijk deel van vraag op de kantorenmarkt zal vervangingsvraag zijn*

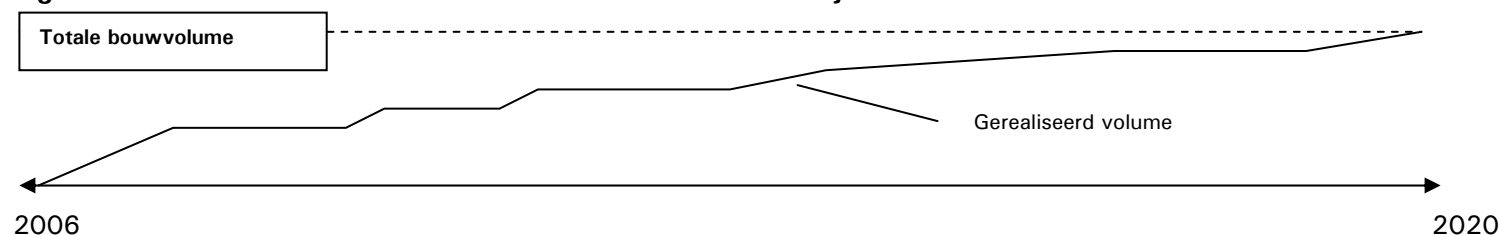
De realisatie van het kantorenprogramma in Holland Rijnland zal deels leiden tot de verplaatsing van ondernemingen naar deze kantoorlocaties. In dat geval is er, tenzij de leeggekomen locatie wordt ingevuld door een ander bedrijf, geen sprake van structurele positieve effecten. Dit betekent overigens niet dat de verplaatsing geen positieve impulsen geeft; op de nieuwe locatie heeft de onderneming bijvoorbeeld een beter perspectief voor de bedrijfsvoering. De effecten van het bouwprogramma kunnen echter pas echt als additioneel worden beschouwd wanneer door de nieuwbouw ook nieuwe bedrijven van buitenaf zich in de regio vestigen (is onder meer gevolg van het uitstralingseffect van de nieuwbouw).

*We bepalen de effecten op basis van realisatie van uw volledige programma*

Zoals hierboven beschreven treden economische effecten gespreid over de tijd op. Zo zijn er tijdelijke effecten bij de realisatie / bouw van een project en structurele effecten, samenhangend met het gebruik van bijvoorbeeld kantoorruimte, die pas op een (veel) later moment optreden. Het moment waarop beide soort effecten optreden is afhankelijk van het moment waarop een bepaald project gerealiseerd wordt (figuur 7). Zo wordt het grootste deel van het kantorenprogramma in de jaren tot 2015 gerealiseerd, de bedrijventerreinenontwikkeling loopt tot 2020. In 2020 zouden alle plannen in ieder geval gerealiseerd

moeten zijn. In deze effectenstudie beperken we ons dan ook tot het in beeld brengen van enerzijds de directe, structurele effecten op het moment van totale realisatie van het bouwprogramma voor kantoren en bedrijventerrein in 2020 en anderzijds tot de som van tijdelijke directe effecten die optreden over de gehele periode als gevolg van de verschillende bouwfasen.

**Figuur 7: schematisch overzicht realisatie bouwvolumes in tijd**



#### *Locatie Leeuwenhoek / Rhijngeest*

Voor het bepalen van de effecten van de ontwikkeling op locatie Leeuwenhoek / Rhijngeest (vooral productieruimte en laboratoria met een hoog aandeel kantoor(achtige) bedrijfsruimte) hebben we dezelfde kengetallen gehanteerd als voor de geplande kantorenlocaties (onder meer A4-zone en Leiden-Centraal). Dit onder meer omdat specifieke kengetallen voor de ontwikkeling op deze locatie ontbreken. Zodoende hebben we gerekend met een bouwprogramma voor kantoren en life science sector gelieerde bedrijvigheid van 770.000 m<sup>2</sup>.

#### **4.2 Kengetallen, gegevens en aannames**

Voor deze impactanalyse is gebruik gemaakt van kengetallen en aannames in relatie tot werkgelegenheid, arbeidsmarkt, woningmarkt en verkeer.

De kengetallen zijn afkomstig uit verschillende bronnen. Denk hierbij aan de Bedrijfslocatiemonitor (CPB), het CBS en het Ruimtelijk Planbureau. Ook hebben we voor het bepalen van de kengetallen naar vergelijkbare effectenstudies gekeken (uitgevoerd door Stec Groep en / of andere instanties).

In onderstaande tabellen zijn de kengetallen weergegeven. In de bijlagen treft u een toelichting (bronnen, waarom dit kengetal, feiten nu en relevante ontwikkelingen) bij deze kengetallen aan.

**Tabel 6: gehanteerde kengetallen, aannames**

Kengetal / indicator	Aanname
<b><i>Kengetallen om werkgelegenheidseffecten te bepalen</i></b>	
Bouwkosten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• € 1.200 – € 2.300 per m<sup>2</sup></li> </ul>
Netto omzet per werknemer in bouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>• € 175.000</li> </ul>
Kantoorquotiënt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 25 – 30 m<sup>2</sup> bvo per persoon</li> </ul>
Terreinquotiënt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 140 m<sup>2</sup> per persoon</li> </ul>
Herkomst bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uit regio: 80%</li> <li>• Van buiten regio: 15%</li> <li>• Starter: 5%</li> </ul>
<b><i>Kengetallen om effecten op arbeidsmarkt te bepalen</i></b>	
Pendel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15% van werknemers van naar de regio toe verhuisde bedrijven haakt af, 85% komt regio in pendelen</li> </ul>
Verdeling vraag arbeid naar opleidingsniveau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Circa 40% tot 50% van banen in zakelijke dienstverlening voor hoger opgeleiden. Eisen aan lagere opleidingsniveaus steeds hoger.</li> </ul>
Prognose ontwikkeling beroepsbevolking	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constant qua omvang. Kwalitatief: circa 30% laag opgeleid, 45% middelbaar, 35% hoog.</li> </ul>
<b><i>Kengetallen om effecten op vastgoedmarkt (woningen en kantoren) te bepalen</i></b>	
Aandeel werknemers van buiten regio dat in regio gaat wonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 10% van de pendelaars besluit in regio te komen wonen.</li> </ul>
Profiel van de woningzoeker	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vooral hoger opgeleiden die woning zoeken. Behoeftte onder andere hogere prijsklasse, (binnen)stedelijk.</li> </ul>
Aandeel vrijkomende ruimte die wordt heringevuld.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klein deel van (kantoor)ruimte raakt ingevuld. Naar verwachting vooral goed bereikbare binnenstedelijke locaties (bijvoorbeeld Leiden CS). Groot deel blijft leeg.</li> </ul>
<b><i>Kengetallen om verkeerseffecten te bepalen</i></b>	
Gebruik vervoerwijzen in woon-werkverkeer.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auto 75%, overig: OV en langzaam verkeer</li> </ul>
Autobezetting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,5 persoon per auto</li> </ul>

### 4.3 Vaststellen van de effecten

Op basis van de hierboven gepresenteerde aannames bepalen we in deze paragraaf de effecten van het geplande bouwprogramma in Holland Rijnland.

#### *Effecten van het kantorenprogramma*

In onderstaande tabel zijn de effecten opgenomen als gevolg van de bouw en ontwikkeling van het geplande programma voor kantoren / kantoorgerelieerde bedrijven in Holland Rijnland. Voor een uitgebreide toelichting (berekening) verwijzen we naar bijlage B.

**Tabel 7: overzicht effecten kantorenprogramma**

Onderwerp	Resultaat
<b>Werkgelegenheidseffecten</b>	
Direct, tijdelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5.300 – 9.200 personen.</li> </ul>
Direct structureel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 26.000 – 31.000 personen.</li> </ul>
Additionele structurele werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5.200 – 6.100 personen.</li> </ul>
<b>Arbeidsmarkteffecten</b>	
Arbeidspendel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toename van inkomende pendel met maximaal 3.900 personen;</li> <li>• Verwachte afname van uitgaande pendel;</li> <li>• Uiteindelijke effect op de pendel lastig te bepalen. Op korte termijn inkomende pendel relatief groot. Op langere termijn waarschijnlijk dalend doordat werknemers zich in de regio Holland Rijnland vestigen of alsnog in de eigen regio gaan werken.</li> </ul>
Kwantitatief en kwalitatief effect	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toename vraag naar met name hoger opgeleiden, maar ook naar middelbaar en lager opgeleiden.</li> </ul>
<b>Effect vastgoedmarkt</b>	
Woningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoeft aan maximaal 390 woningen;</li> <li>• Op basis profiel werknemer vooral behoefte aan koopwoningen en duurdere huur.</li> </ul>
Bestaand vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Effect nieuwbouw van kantoorruimte op bestaande voorraad vooral negatief. Leegstand neemt toe.</li> </ul>
<b>Verkeerseffect</b>	
Kwantitatief en kwalitatief effect	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inkomende pendel maximaal 3.900 personen. Dit levert maximaal 2.000 auto's op per dag;</li> <li>• Toename OV, doordat deel van de inkomende pendelaar bijvoorbeeld met trein komt (deel van de geplande nieuwe kantoorbebouwing ligt in dat opzicht op gunstige locaties, zoals Leiden CS. Echter groot deel is ook voorzien op voor de auto beter bereikbare locaties zoals de A4 zone);</li> <li>• Uitgaande verkeersstroom vermindert;</li> <li>• Verschuiving van verkeersbewegingen binnen de regio.</li> </ul>

### *Effecten van het bedrijventerreinenprogramma*

De effecten van het bedrijventerreinenprogramma zijn op dezelfde wijze bepaald als de impactanalyse van het kantorenprogramma. Gezien de relatief geringe omvang van het bedrijventerreinenprogramma en de scope van de quickscan (zie ook paragraaf 1.2), zijn deze kengetallen niet verder gespecificeerd.

Onderstaande bevindingen hebben tot doel een eerste inzicht te geven in de belangrijkste effecten van de bedrijventerreinenontwikkeling. We verwijzen naar bijlage B voor een toelichting.

**Tabel 8: overzicht effecten bedrijventerreinenprogramma**

Onderwerp	Resultaat
<b>Werkgelegenheidseffecten</b>	
Direct, tijdelijk	<ul style="list-style-type: none"><li>• 5.500 – 10.500 personen.</li></ul>
Direct structureel	<ul style="list-style-type: none"><li>• 5.700 personen.</li></ul>
Additionele structurele werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1.100 personen.</li></ul>
<b>Arbeidsmarkteffecten</b>	
Pendel	<ul style="list-style-type: none"><li>• Toename van inkomende pendel met maximaal 935 personen;</li><li>• Verwachte afname van uitgaande pendel;</li><li>• Uiteindelijke effect op de pendel lastig te bepalen. Op korte termijn inkomende pendel relatief groot. Op langere termijn waarschijnlijk dalend doordat werknemers zich in de regio Holland Rijnland vestigen of alsnog in de eigen regio gaan werken.</li></ul>
Kwantitatief en kwalitatief effect	<ul style="list-style-type: none"><li>• Toename vraag naar middelbaar en lager opgeleiden, maar ook naar hoger opgeleiden.</li></ul>
<b>Effect vastgoedmarkt</b>	
Woningen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Behoeft aan maximaal 95 woningen;</li><li>• Op basis profiel werknemer vooral behoefte middeldure huur en koop in middensegment.</li></ul>
Bestaand vastgoed	<ul style="list-style-type: none"><li>• Effect nieuwe bedrijventerreinen op bestaande voorraad is vooral negatief. Leegstand neemt toe. Deel van oude bedrijventerreinenvoorraad zal echter geherprofileerd / getransformeerd worden.</li></ul>
<b>Verkeerseffect</b>	
Kwantitatief en kwalitatief effect	<ul style="list-style-type: none"><li>• Inkomende pendel maximaal ruim 900 personen. Dit levert maximaal zo'n 470 auto's op per dag;</li><li>• Lichte toename OV, doordat deel van de inkomende pendelaars bijvoorbeeld met trein komt (dit effect zal echter zeer beperkt zijn; bedrijventerreinlocaties zijn relatief slecht bereikbaar per OV);</li><li>• Uitgaande verkeersstroom vermindert;</li><li>• Verschuiving van verkeersbewegingen binnen de regio.</li></ul>

## 5. CONCLUSIES EN ADVIEZEN

*In dit hoofdstuk leest u onze conclusies en adviseren wij u op hoofdlijnen over belangrijke aandachtspunten en vervolgstappen die volgen uit onze quickscan naar de impact van het kantoren- en bedrijventerreinenprogramma in de regio Holland Rijnland.*

### 5.1 Effecten werkgelegenheid en arbeidsmarkt

*Realisatie van totale programma levert regio 6.000 tot 7.000 echt nieuwe (additionele) banen op*  
Het nieuwe kantoren- en bedrijventerreinenprogramma voor uw regio zal - bij volledige uitvoering in 2020 - op basis van onze indicatieve berekeningen goed zijn voor ruim 30.000 tot 36.000 structurele arbeidsplaatsen op de betreffende kantoren- en bedrijventerreinenlocaties. Voor een belangrijk deel gaat het hier om werkgelegenheid die al in de regio gevestigd is<sup>17</sup>. Wij schatten in dat van de totale structurele werkgelegenheid circa 6.000 tot 7.000 banen als additionele werkgelegenheid kunnen worden beschouwd. Het betreft banen bij starters, maar vooral werkgelegenheid bij bedrijven die zich van buiten de regio in Holland Rijnland hebben gevestigd. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van de additionele werkgelegenheid zal worden ingevuld door werknemers van buiten de regio.

Daarnaast wordt gedurende de bouwperiode tijdelijke werkgelegenheid gecreëerd. In totaal gaat het om zo'n 5.000 tot 9.000 tijdelijke banen bij de bouw van de kantoren en aan de kennissector gelieerde bedrijfsbebouwing en circa 5.500 tot 10.500 banen bij de realisatie van de bedrijventerreinen. Verder is sprake van indirecte werkgelegenheidseffecten die onder andere ontstaan door (uit)bestedingen van de bedrijven en bestedingen van nieuwe inwoners in de regio.

---

<sup>17</sup> Door verplaatsing van deze bedrijven naar de nieuwe locatie zullen zij in de meeste gevallen echter ook een kleine uitbreiding realiseren. Dit levert meestal ook extra banen op. Dit effect is echter niet meegenomen in de quickscan. Daarnaast moet rekening gehouden worden met jaarlijkse autonome groei van de werkgelegenheid bij deze bedrijven. Ook dit effect valt buiten de quickscan.

*Een flink en toenemend deel van deze banen vraagt om hoogopgeleiden, uw regio kan dit opvangen*

Het extra economische effect voor de regio wordt gevormd door de additionele werkgelegenheid van 6.000 tot 7.000 banen. Tot 2020 betekent dit een jaarlijkse toevoeging van gemiddeld ruim 450 banen in de regio Holland Rijnland. Het gaat hierbij om kantoorbanen, zowel in de commerciële dienstverlening als de non-profitsector, en om banen in de life science sector. Voor deze banen is veelal een hoog (gespecialiseerd) opleidingsniveau (HBO en hoger) vereist. Tevens gaat het om banen in sectoren die normaal gesproken op bedrijventerreinen voorkomen zoals handel en reparatiebedrijven, bouwbedrijven en logistieke bedrijven.

Op basis van huidige gegevens omtrent de verdeling van de beroepsbevolking naar opleidingsniveau per sector, schatten wij in dat circa 40 tot 50% van het aantal nieuwe banen bij de kantoorgebruikers en de life science bedrijven voor hoger opgeleiden bestemd is. De life science gelieerde bedrijvigheid op Leeuwenhoek / Rhijngeest zal overigens ook om middelbaar opgeleiden vragen, bijvoorbeeld voor het productiewerk. Bij de bedrijven op de bedrijventerreinen zal tussen de 10 en 20% van het aantal (nieuwe) banen bestemd zijn hoger opgeleiden.

**Box 2: onderzoek maakindustrie**

De Kamer van Koophandel Rijnland en Koninklijke Metaalunie hebben in 2005 een onderzoek uitgevoerd naar de maakindustrie in Nederland en Rijnland in het bijzonder. Tot de maakindustrie wordt onder meer de farmaceutische industrie en biotechnologische sector gerekend. Uit het onderzoek blijkt onder andere dat de bedrijven in deze sectoren, naast hoger opgeleiden, vooral ook middelbaar opgeleiden en goed geschoold technisch personeel nodig hebben.

Gezien de prognoses voor de toekomstige arbeidsmarkt (onder ander van het RWI), schatten we in dat de behoefte aan hoger opgeleiden bij alle bedrijven de komende jaren verder toeneemt. De vraag naar hoger opgeleiden kan hierdoor uiteindelijk nog wat hoger uitkomen. Tevens zullen aan de banen voor lager en middelbaar opgeleiden (steeds) hogere eisen worden gesteld.

Vooralsnog schatten wij in dat uw regio de additionele vraag naar (hoogwaardige) arbeid op kan vangen de komende jaren. Dit gezien de aantallen waar het jaarlijks om gaat, het hoge opleidingsniveau van de beroepsbevolking in vooral Leiden én de nabijheid van grote arbeidspools in Haaglanden en Groot-

Amsterdam. Pendel van en naar uw regio is vanuit deze stedelijke gebieden goed mogelijk, zo blijkt ook nu uit de dagelijkse praktijk.

Advies:

- benut als regio uw centrale ligging in de Randstad als 'asset' op de arbeidsmarkt (en in uw marketing);
- zorg dat uw verbindingen met de Noord- en Zuidvleugel heel goed zijn (auto, OV), mede ter ondersteuning van het woon-werkverkeer (pendel);
- zorg dat het niveau van opleidingen en onderwijs in de regio minimaal op niveau blijft en benut kansen om deze structuur te versterken. Mik daarbij niet alleen op hoger onderwijs, maar juist ook op lagere niveaus (MBO, goedgeschoolde technici), aan het hierbij behorende type werk blijft ook zeker behoefte (onder meer binnen de life science sector)!

## 5.2 Effecten op vastgoedmarkt (kantoren, woningen)

*Uw nieuwe locaties worden vooral opgevuld met regionale bedrijven, leegstand van kantoren is een risico*

De ontwikkeling van de nieuwe kantoren- en bedrijventerreinen in de regio heeft invloed op de bestaande vastgoedvoorraad. Door het nieuwe aanbod komt een verplaatsingsproces van bedrijven in de regio op gang. Bijvoorbeeld omdat de nieuwe locaties beter aan de huidige vestigingseisen voldoen (betere bereikbaarheid, parkeergelegenheid, kwaliteit vastgoed). Er blijft daardoor dus kantoor- en bedrijfsruimte achter die in potentie door andere bedrijven hergebruikt kan worden<sup>18</sup>. Omdat het hier naar verwachting vooral verouderde ruimte betreft, schatten wij in dat deze herbezetting minimaal is. Uiteraard is de kwaliteit en het profiel van de betreffende locatie ook van invloed op de uiteindelijke leegstand.

Indien bedrijven besluiten deze leegstaande ruimte te betrekken dan zullen deze vooral afkomstig zijn uit de regio of bijvoorbeeld starter zijn. We verwachten nauwelijks tot geen gegadigden van buiten de regio voor

---

<sup>18</sup> Hierbij dienen we op te merken dat dit verplaatsingsproces op den duur ook op gang komt wanneer geen nieuwe kantoren of bedrijventerreinen worden ontwikkeld. Wanneer de nood aan de man is, zullen vooral de wat grotere (internationale) ondernemingen naar alternatieven elders gaan zoeken en de regio verlaten. Ook in dat geval blijft incurante kantoor- en bedrijfsruimte achter.

deze vrijkomende, veelal gedateerde, ruimte. Enerzijds omdat deze bedrijven veelal in de nieuwe kantoor- en bedrijfsruimte hun intrek zullen nemen. Anderzijds omdat in omliggende regio's ook nieuw aanbod wordt gerealiseerd, dat aan de huidige vestigingseisen voldoet.

Het effect van de nieuwbouw van kantoorruimte op de bestaande voorraad is dus naar verwachting negatief. De leegstand neemt toe (vooral op onaantrekkelijke locaties met verouderde bebouwing, een locatie als Leiden CS zal daar minder last van hebben). Dit zien we als een belangrijk risico van de nieuwbouwontwikkelingen. Hoewel de aanleg van nieuw bedrijventerrein ook voor de bestaande bedrijventerreinen een risico vormt, is dit risico minder zwaarwegend dan bij de kantorenmarkt. Het doel van de nieuwe terreinen is namelijk vooral een schuifproces in gang te brengen zodat (een deel van) de oudere terreinen geherstructureerd (herprofilering danwel transformatie) kan worden.

#### *We verwachten beperkte effecten op de woningmarkt*

Voor de additionele werkgelegenheidsgroei is van invloed op de extra woningbehoefte die in de regio kan ontstaan. We schatten die extra vraag tot 2020 in op hooguit zo'n 400 woningen. In uw regio staat (voor autonome groei) al een fors woningbouwprogramma gepland van ruim 30.000 woningen en wordt nog gezocht naar mogelijkheden voor extra woningbouwlocaties. De behoefte aan extra woningen als gevolg van het programma voor kantoren en bedrijventerreinen is in dit perspectief beperkt en in principe inpasbaar binnen de geplande programma's.

#### Advies:

- houd rekening met een forse vervangingsvraag op uw kantorenmarkt. Met name minder aantrekkelijke, verouderde kantoorlocaties kunnen te kampen krijgen met structurele leegstand. Speel hier tijdig op in door vast te stellen waar en hoe transformatie of herontwikkeling eventueel kansrijk is;
- houd rekening met stevige concurrentie op de kantorenmarkt, met name vanuit de Haagse regio en Groot-Amsterdam. U heeft ten opzichte van deze regio's een zwakke concurrentiepositie, bovendien komen ook in deze regio's de nodige metrages op de markt;
- een deel van de pendelaars zal straks in uw regio willen wonen. Veelal gaat het om hoger opgeleiden. Het is dus belangrijk dat u in uw woningaanbod voldoende woningen kunt aanbieden voor deze

doelgroep; koop maar ook duurdere huur en vooral op aantrekkelijke (binnenstedelijke)locaties. Al met al gaat het echter maar om relatief geringe aantallen!

### 5.3 Verkeerseffecten

*Uitgaande pendel vermindert, inkomende pendel neemt toe, verder vooral verschuiving van verkeersstromen*

Als gevolg van de nieuwe kantoor- en bedrijfsruimte op de geplande locaties vindt verandering plaats in de intensiteit en richting van de verkeersstromen in de regio. Op dit moment heeft de regio te maken met een relatief forse uitgaande pendel. Naar verwachting neemt deze licht af, doordat een deel van de mensen die thans buiten de regio werkt, nu in de regio geschikt werk kan vinden. Zij vullen dan naar verwachting vooral de banen op die ontstaan door het afhaken van werknemers van bedrijven die zich van buiten in de regio Holland Rijnland vestigen. Op basis van de gehanteerde kengetallen gaat het hier slechts om circa 800 à 900 personen, ofwel hooguit 600 auto's per dag.

De inkomende pendel neemt daarentegen toe. We verwachten dat maximaal een kleine 5.000 personen de regio in komt pendelen. Deels zullen zij gebruik maken van het openbaar vervoer, grotendeels (75%) echter van de auto. Op basis van een gemiddelde autobezetting van 1,5 persoon per auto, schatten we de inkomende autostroom in op ruim 2.500 voertuigen per dag.

Omdat door de ontwikkeling van de nieuwe locaties ook een verhuisproces van bestaande bedrijven in de regio op gang komt, treedt een wijziging van de verkeersstromen binnen de regio op. Gecombineerd met de toenemende inkomende pendel voorzien wij extra druk op de (wegen van en naar) de geplande concentraties van kantoren en bedrijventerreinen<sup>19</sup>. Ter illustratie: grofweg werken er straks, door de realisatie van ruim 350.000 m<sup>2</sup> extra kantoor(gelieerde)ruimte, ruim 11.000 mensen meer op de locatie Leeuwenhoek/Rhijngest. Dit leidt, op basis van de in deze quickscan gehanteerde aannames, tot 5.500 extra autobewegingen per dag van en naar deze locatie in de toekomst. Ondanks inspanningen om het openbaar vervoer te verbeteren zal de auto erg belangrijk blijven. Investeren in de autobereikbaarheid van de geplande locaties is dus van groot belang!

---

<sup>19</sup> Maar tegelijkertijd leidt dit natuurlijk ook tot verlichting van de verkeersdruk op andere, bestaande locaties.

Advies:

- houd rekening met wijzigingen in verkeersstromen als gevolg van het bouwprogramma. Aangezien de auto ook in de toekomst een belangrijk vervoermiddel blijft moet geïnvesteerd worden in de aan- en afvoerwegen naar de geplande kantorenlocaties en bedrijventerreinen. Gezien de omvangrijke kantorenontwikkeling op de locatie Leeuwenhoek/*Rhijngeest* en Leiden CS moet vooral geïnvesteerd worden in capaciteitsverruiming van de as A44 (afslag 8) – Leiden CS (de Plesmanlaan), wat nu al een duidelijk verkeersknelpunt is, en realisatie van de RijnlandRoute;
- houd rekening met het realiseren van voldoende parkeergelegenheid op de geplande locaties. Dit gezien het aandeel van de auto in het woon-werkverkeer en de omvang van de kantorenprogramma's op een aantal locaties;
- zet in op de realisatie van snel, frequent en hoogwaardig OV (onder meer de RijnGouweLijn) op en rond de belangrijkste locaties. Immers, niet iedereen komt met de auto.

**Box 3: overige effecten**

De realisatie van het bouwprogramma in Holland Rijnland heeft ook indirecte effecten tot gevolg. Hoewel deze in kader van de quickscan niet berekend zijn, kunnen we wel een aantal effecten benoemen die naar verwachting als gevolg van de geplande ontwikkelingen optreden. Aanvullende positieve effecten zijn bijvoorbeeld:

- tijdelijke werkgelegenheid bij regionale toeleveranciers als gevolg van bouw van het programma;
- toename van de werkgelegenheid bij toeleveranciers na realisatie van de kantoren en bedrijventerreinen;
- toename bestedingen in de lokale / regionale economie (detailhandel, catering, schoonmaakbedrijven, beveiliging, et cetera) als gevolg van de nieuwe bedrijvigheid;
- werkgelegenheid als gevolg van bouw van nieuwe woningen;
- toename OZB inkomsten gemeenten door nieuwe medewerkers die in de regio komen wonen;
- toename van bestedingen door deze nieuwe inwoners.

Verder is sprake van zachte dan wel imago / uitstralingseffecten als gevolg van de nieuwe kantoren- en bedrijventerreinenontwikkeling. Het zijn nieuwe (economische) activiteiten die door de realisatie van het project worden uitgelokt, bijvoorbeeld omdat de regio door het project duidelijker op de kaart komt te staan voor life science activiteiten. De aanwezigheid van deze bedrijvigheid kan leiden tot de vestiging van extra life science of daaraan gelieerde bedrijvigheid. We voorzien in ieder geval de volgende effecten:

- versterking werkgelegenheidsstructuur door toevoeging arbeidsplaatsen met hoogwaardig karakter;
- versterking imago regio als vestigingsplaats voor hoogwaardige, kennisintensieve bedrijven. Vergroting acquisitiekracht;
- versterking woonklimaat en woningvoorraad, omdat (nieuwe) woningen afgezet kunnen worden.

Deze indirecte effecten vragen op hun beurt natuurlijk ook weer om extra ruimte binnen de regio.

#### 5.4 Samenvatting positieve en negatieve effecten

In onderstaand schema vindt u een samenvattend overzicht van de belangrijkste positieve en negatieve effecten van de ontwikkeling van het kantoren- en bedrijventerreinenprogramma in de regio Holland Rijnland, die wij op basis van onze quickscan signaleren.

**Tabel 9: overzicht belangrijkste positieve en negatieve effecten kantoren- en bedrijventerreinenprogramma**

Soort	Effect
Positief	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De ontwikkeling van kantoren en bedrijventerrein levert zowel tijdelijk als structureel nieuwe werkgelegenheid op voor de regio Holland Rijnland. Met nieuwe werklocaties kunt u niet alleen bedrijven van buiten de regio aantrekken maar ook verhuiscapabele bedrijven uit de regio een goed alternatief bieden ('verankering');</li> <li>• De ontwikkeling levert ook indirecte werkgelegenheid op bij onder meer detailhandel en andere voorzieningen in de regio (zie box 3);</li> <li>• Een ander indirect effect is het uitstralingseffect. De regio komt beter op de kaart te staan en dat trekt bedrijven aan. Dit strookt met het streven van de gemeente Leiden om de acquisitie richting de binnenlandse bedrijvenmarkt te versterken;</li> <li>• De uitgaande pendel neemt naar verwachting af door de toevoeging van nieuwe aanbod kantoor- en bedrijfsruimte.</li> </ul>
Negatief	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toename van (structurele) leegstand op, met name, de kantorenmarkt neemt toe;</li> <li>• Binnen de regio vindt verschuiving van verkeersstromen plaats. Wanneer hier onvoldoende aandacht aan wordt besteed levert dit problemen op ten aanzien van de verkeersafwikkeling nabij de nieuwe locaties. Met name de Plesmanlaan (afslag 8 A44 richting CS) zal zwaarder worden belast. Een slechte bereikbaarheid heeft uiteindelijk een negatief effect op de aantrekkelijkheid van de locaties;</li> <li>• Toename van de inkomende pendel, een deel van die pendel neemt op termijn echter weer wat af.</li> </ul>

Bron: Stec Groep, 2006

## 5.5 Randvoorwaarden

Bij de hierboven gepresenteerde positieve en negatieve effecten noemen we nog de volgende belangrijke randvoorwaarden die bij kunnen dragen aan het realiseren van uw programma:

- er zal flink geïnvesteerd moeten worden in marketing en acquisitie om de ambitieuze doelstellingen inderdaad te bereiken. Holland Rijnland staat immers niet echt op de kaart als economische en/of kantorenregio, tegelijkertijd is er sprake van flinke concurrentie om eindgebruikers binnen te halen. In de profilering van de regio zijn onder andere de gunstige ligging van de regio, het arbeidspotentieel (goed opgeleid) en het woonklimaat belangrijke aspecten;
- u moet zonder meer streven naar het uitbouwen van het life science cluster. De regio is hierin binnen Nederland duidelijk onderscheidend. Dit is dus ook een goed marketinginstrument!

- investeer in een sterke en marktconforme ontwikkeling van de geplande locaties. Dit betekent een goede fasering en juiste profilering en segmentering. Verder gaat het hierbij om de ontwikkeling van vastgoed dat optimaal aansluit op de eindgebruikers en het tegengaan van versnippering van kantoorlocaties. We raden u dan ook zeker aan om bij de locatie-ontwikkeling(en) samen te werken met marktpartijen. U kunt zo uw risico's beperken terwijl zij zorgen voor daadkracht, kennis en marktgevoel;
- een goede monitoring van de markt (vraag- en aanbodontwikkelingen) is van belang, zodat u tijdig in kunt spelen op de dynamiek, bijvoorbeeld door het aanpassen van de fasering en de segmentering. Mocht blijken dat de vraag tegenvalt, dan adviseren wij u sowieso in te zetten op de ontwikkeling van uw meest kansrijke en sterkste locaties (onder meer Leeuwenhoek / *Rhijngest*, Leiden CS);
- probeer in ieder geval te komen tot een mooie snelweglocatie voor kantoren en kantoorachtigen (A4-zone). De markt vraagt hierom en het maakt de economische dynamiek in de regio zichtbaar, hetgeen weer positieve effecten heeft op het imago. De omringende regio's hebben immers ook nieuwe kantorenlocaties en bedrijventerreinen gepland. Dit kan ervoor zorgen dat bedrijven uit de regio Holland Rijnland wegtrekken en kan een negatief effect hebben op de belangstelling van buitenaf;
- investeer in het beter binden van hoger opgeleiden aan de regio, bijvoorbeeld via uw woningaanbod. Nu trekken veel afgestudeerden na het afronden van hun studie uit de regio weg. Staar u tegelijkertijd weer niet blind op de groep hoger opgeleiden. Er is namelijk bij de bedrijven ook behoefte aan middelbaar opgeleiden en goed technisch geschoold personeel.