



Bouwstenen voor de Ladder toelichting voor Leiden Bio Science Park

Stec Groep aan Res & Smit B.V.

Guido van der Molen
8 mei 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Methodologie	3
2	Concept LBSP –uitbreiding Gorlaeus-	6
2.1	Locatieprofiel en concept LBSP	6
2.2	Beleid en uitgangspunten	8
2.3	Marktregio	9
3	Bouwstenen voor Ladder LBSP	10
3.1	Trede 1: Is er een actuele regionale behoefte aan toevoeging van nieuwe ontwikkelruimte op LBSP?	10
3.2	Trede 2: Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?	14
3.3	Trede 3: Trede 3: Is LBSP goed bereikbaar en passend ontsloten? ...	14
3.4	Eerste conclusies.....	15

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Samen met de gemeente Leiden heeft u een ontwerp bestemmingsplan (OBP) voor Gorlaeus, een deelgebied van het Leiden Bio Science Park, opgesteld. Hierin wordt voorzien in de toevoeging van 147.743 m² ontwikkelruimte voor bedrijven die actief zijn in Life Sciences & Health. Voordat u het plan verder in procedure wilt brengen heeft u behoefte aan heldere bouwstenen voor uw onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) in de toelichting van het bestemmingsplan. Zo wilt u in een vroeg stadium helderheid over de behoefte vanuit Life Sciences & Health aan de uitbreiding van deze locatie.

De Ladder is op veel plekken in het land van grote betekenis voor planologische procedures zoals die van u. Sinds oktober 2012 is de Ladder verplicht onderdeel van het afwegingskader van bestemmingsplannen.

1.2 Methodologie

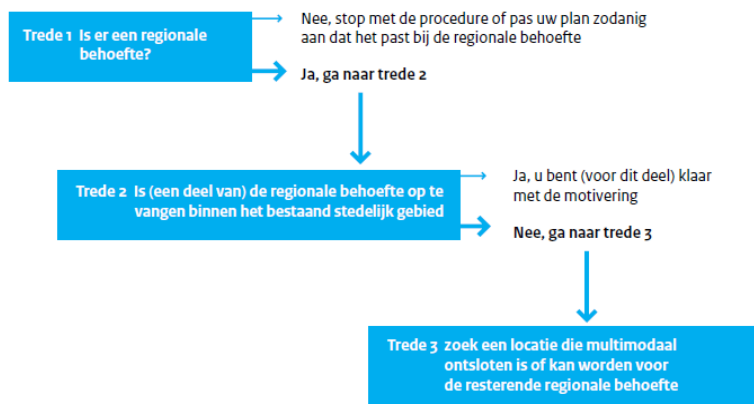
De aanpak van dit rapport loopt parallel aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie figuur 1). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt immers dat de treden van deze ladder doorlopen moeten worden als basis voor een goede ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro).

Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER- Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt wordt bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

Figuur 1: schematisch overzicht ladder voor duurzame verstedelijking



Bron: Ministerie van I&M, 2012.

Visie ruimte en mobiliteit: Verordening ruimte

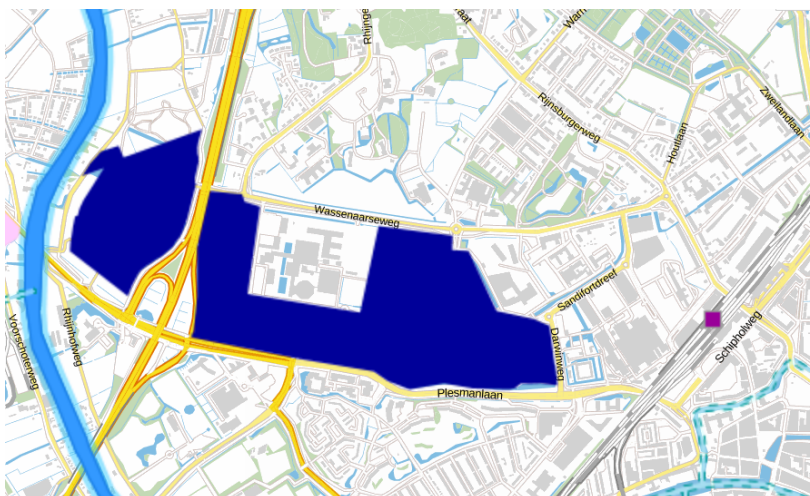
Ook in de provinciale ruimtelijke verordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De provincie Zuid-Holland hanteert de drie treden, maar maakt daarbinnen wel een eigen vertaling.

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking, lid 1:

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Figuur 2: Leiden Bio Science Park op kaartbijlage in Verordening Ruimte van provincie Zuid-Holland



Bron: Bijlage Verordening Ruimte 2014, provincie Zuid-Holland

Daarbij hanteert de provincie Zuid-Holland als definitie van 'bestaand stads- en dorpsgebied' onderstaande definitie (Artikel 1.1 van de Verordening Ruimte). Ook artikel 1.2 lid 3 is van toepassing op de provinciale ladder. In dit artikel wordt helder gemaakt wanneer wordt gesproken van bestaande bebouwing of bestaand gebruik (en daarmee feitelijk ook wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling).

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

Bestaand stads- en dorpsgebied: Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;

Artikel 1.2 Toepasselijkheid, Lid 3 Bestaande bebouwing en bestaand gebruik:

Onder bestaande bebouwing, bestaand gebruik of bestaande ruimtelijke ontwikkeling, wordt verstaan hetgeen:

- a) ingevolge het op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening geldende bestemmingsplan rechtmatig aanwezig is;*
- b) waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening een omgevingsvergunning is verleend of waarvoor op dat tijdstip een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend die op grond van het geldende bestemmingsplan moet of kan worden verleend;*
- c) in overeenstemming met deze verordening tot stand is gekomen of waarvoor ontheffing van deze verordening is verleend of waarover het gemeentebestuur een besluit heeft genomen als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter.*

RELEVANTE KERNBEGRIPPEN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Stedelijke ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkeling van kantoren, dienstverlening, een bedrijventerrein of zeehaventerrein, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Plancapaciteit

Plannen waarin ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling is opgenomen

Marktregio

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om de behoefte in/vanuit het gebied waar het zwaartepunt van de marktvraag voor de betreffende ontwikkeling zich bevindt.

Op basis van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan hebben we gekeken naar de meest relevante begrippen. Zie onderstaande tabel.

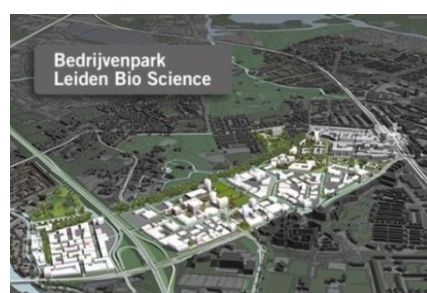
Leiden Bio Science Park – deelgebied Gorlaeus	
Nieuwe stedelijke ontwikkeling	Het voorliggende bestemmingsplan faciliteert de realisatie c.q. verdere ontwikkeling van een specifieke vorm van een bedrijventerrein, waarbij de focus ligt op het huisvesten van bedrijven en instellingen die actief zijn op het gebied van life sciences & health. De in het plan opgenomen ruimtereservering voor deze vormen van bedrijvigheid maakt geen deel uit van bestaande planvoorraad. Dat betekent dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro.
Actueel	Voor de Ladder is actueel onderzoek noodzakelijk. Het onderzoek moet 10 jaar vooruit kijken, de geldingsduur van een bestemmingsplan. Het gaat hier overigens om een ontwikkeling / concept waarvoor doorgaand een langere ontwikkeltijd geldt. Bij de bouwstenen voor uw Ladder onderbouwing en de conclusies houden we hier expliciet rekening mee.
Marktregio voor LBSP (zie verderop in rapportage)	Partijen/beoogde doelgroep actief op mondiaal schaalniveau Clustering van bedrijven in life sciences & health vanuit de regio ook op LBSP zichtbaar Marktregio daarom vooral ook regio Holland Rijnland.
Bestaand stedelijk gebied	De beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling is onderdeel van bestaand stedelijk gebied.

2 Concept LBSP – uitbreiding Gorlaeus-

2.1 Locatieprofiel en concept LBSP

In onderstaande tabel geven we een korte beschrijving van Leiden Bio Science Park en de kenmerken van de beoogde uitbreiding (ontwerp bestemmingsplan Gorlaeus)).

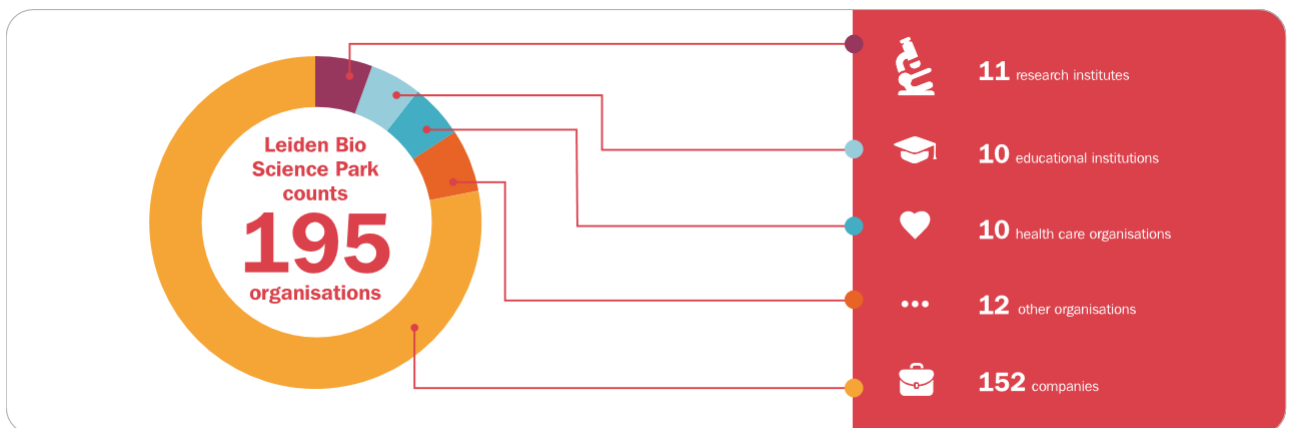
Aspect	
Ligging en omvang	- LBSP ligt aan de westkant van Leiden, tussen het centrum en de Rijn. - Ten noorden van het gebied loopt de Wassenaarseweg, ten zuiden de Plesmanlaan. - De snelweg A44 doorkruist het gebied. Het deel van LBSP aan de westzijde van de A44 valt onder gemeente Oegstgeest. - Het totale gebied is circa 120 hectare groot.
Bereikbaarheid	- De bereikbaarheid per auto is goed, via de A44 en op korte afstand van de A4 (via de N206). - LBSP beschikt aan de westzijde van de A44 over zichtlocaties. - Het grootste gedeelte van LBSP ligt buiten 10 minuten loopafstand van station Leiden Centraal. Er zijn diverse bushaltes verspreid door het gebied, met zeer regelmatige verbindingen van en naar het station. In de spits rijdt er een shuttle busdienst van de ondernemersvereniging OV BSP over het park. - LBSP ligt op circa 30 kilometer van zowel Schiphol als Rotterdam The Hague Airport.
Plannen	In het master- en (ontwerp) bestemmingsplan worden de volgende functies planologisch mogelijk gemaakt: - Circa 148.000 m² bvo voor bedrijvigheid in de sector Life Science & Health 72.177 m² bvo voor woningbouw, gelijk aan ca. 750 woningen, specifiek bedoeld voor kenniswerkers, expats en internationale studenten - Horeca, waarvan 670 m² restaurant, 1.500 tot 3.400 m² daghoreca en een (student) hotel met 80 tot 120 kamers 600 m² voor kleinschalige retail In deze bouwstenen voor de Ladder toelichting voor LBSP kijken we naar de behoefte aan ontwikkelruimte voor Life Science & Health.
Doelgroep & Marktprofiel	- LBSP huisvest onderzoeksinstituten, onderwijsorganisaties, gezondheidsinstellingen, maatschappelijke en culturele organisaties en bedrijven. - De belangrijkste doelgroep voor LBSP is de sector Life Science & Health, één van de topsectoren van het Rijk. De nadruk ligt sterk op Research & Development. Specifiek is LBSP een cluster op het gebied van medisch en biofarmaceutisch research. - Met de toevoeging van niet alleen bedrijvigheid maar ook woningen, horeca en detailhandel wordt een doorontwikkeling naar een volwaardige campus beoogd. Het gebied moet een inspirerende plek zijn waar wetenschappers, studenten en mensen uit het bedrijfsleven elkaar kunnen ontmoeten. Het toevoegen van eerder genoemde woningen en voorzieningen moet hieraan bijdragen.
Bestemmingsplan	- De maximale bouwhoogte in het gebied is 40 meter. - Het type bedrijvigheid op LBSP wordt planologisch scherp afgebakend in het bestemmingsplan. Er wordt onderscheid gemaakt in drie bestemmingen voor bedrijfsfuncties (Bedrijfsruimte I, II en III). Daarin worden in principe alleen Life Science & Health bedrijven toegestaan (naast enkele specifieke aanduidingen voor o.a. onderwijs, kenniscentra en wetenschappelijke functies).



Het concept Leiden Bio Science Park

Binnen Life Sciences & Health sterke voorkeur voor clustering

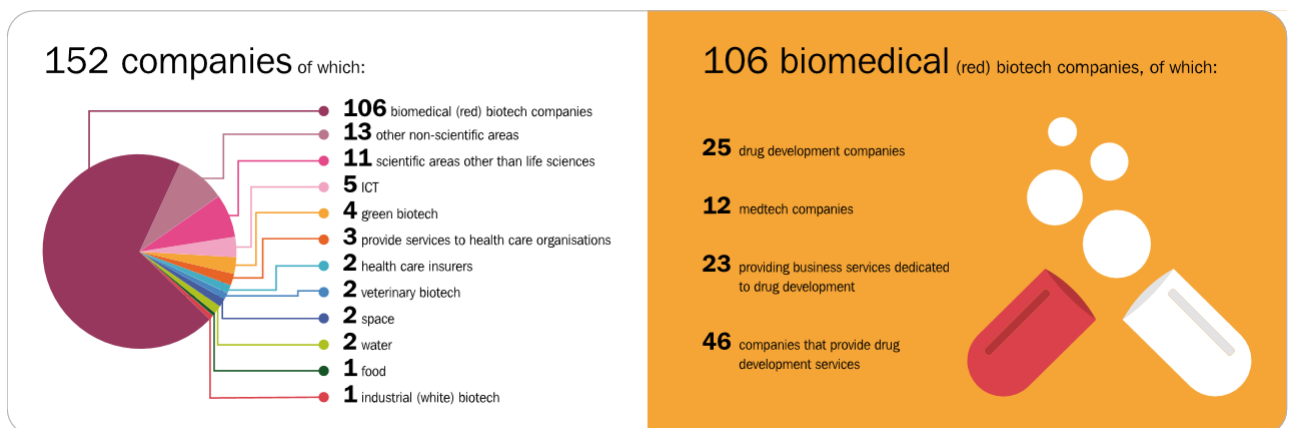
Bedrijvigheid in de sector life sciences & health kenmerkt zich door clustering. Bedrijven vestigen zich veelal in de directe nabijheid van reeds aanwezige kennisinstellingen. Op het LBSP is, evenals in clusters bij Amsterdam en Utrecht, met name sprake van een clustering van bedrijvigheid op het gebied van de medische life sciences en research. Dit laat zich verklaren door de aanwezigheid van universiteiten, andere aanpalende scholen, huisvesting voor doelgroepen, een kritische massa aan bedrijven, incubators en medische centra waaronder een academisch ziekenhuis (bron: Leiden Bio Science Park, 2017; Lodewijck Groep, 2016; Bewerking: Stec Groep, 2016).



Bron: Leiden Bio Science Park, 2017

LBSP grootste Life science campus van Nederland

Het LBSP is het grootste specifiek op de life sciences gerichte bedrijvenpark in Nederland. Het omvat een cluster van bedrijven en kennisinstellingen dat ook op Europees niveau tot de top 5 behoort. Het LBSP richt zich volledig op de biomedische life sciences bedrijvigheid en werkt samen met onderwijsinstellingen als de Universiteit Leiden en het LUMC. In de huidige situatie huisvest het LBSP meer dan de helft van alle in Nederland gevestigde bedrijven in de biomedische life sciences. De meeste van deze ondernemingen zijn spin-offs van het LUMC die zich richten op onderzoek op het gebied van geneeskunde, farmacologie, celbiologie, genetica en scheikunde. Daarnaast kiezen gespecialiseerde dienstverlenende bedrijven en ondersteunende instellingen voor de life sciences bedrijven het LBSP als vestigingslocatie (bron: Leiden Bio Science Park, 2017; Lodewijck Groep, 2016; Bewerking: Stec Groep, 2016).

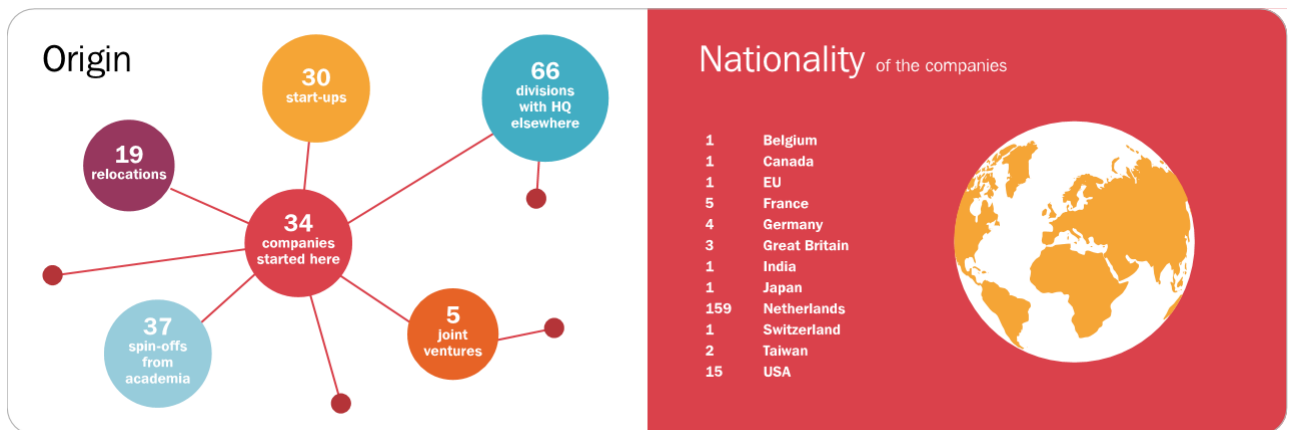


Bron: Leiden Bio Science Park, 2017

LBSP heeft sterke (inter)nationale positie

Het LBSP heeft in de afgelopen jaren in Nederland een sterke positie weten te verwerven binnen de specifieke markt van de life sciences & health. Vanuit deze bestaande positie beschikt het LBSP over

gunstige randvoorwaarden voor bedrijven en instellingen in de sector life sciences & health die nieuwvestiging of uitbreiding overwegen. Het LBSP kan zich door de bestaande marktpositie ook in de komende jaren profileren als een geschikte locatie voor het opvangen van de geprognosticeerde groei van deze specifieke vorm van bedrijvigheid (zie ook volgende hoofdstuk, trede 1). Waarbij ook bovenregionale en (inter)nationale aantrekkingskracht aanwezig is, zo blijkt ook uit vestiging van bedrijven in de afgelopen tien tot vijftien jaar (bron: Lodewijck Groep, 2016; Bewerking: Stec Groep, 2016).



Bron: Leiden Bio Science Park, 2017

2.2 Beleid en uitgangspunten

Rijksbeleid

Het Rijk streeft er in zijn ruimtelijk beleid naar voor de toekomst (2040) veilig te stellen dat Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is en blijft. Voor de Randstad is in dat toekomstbeeld een rol weggelegd als concurrerende en duurzame topregio. De Zuidvleugel, waar Leiden deel van uitmaakt, moet zich verder versterken als 'stedelijke regio met een concentratie van topsectoren'. Het faciliteren van de verdere groei van de sector life sciences & health door uitbreiding van het LBSP past goed in dit toekomstbeeld (bron: Structuurvisie Infrastructuur en Milieu; Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig; Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2012; Bewerking: Lodewijck Groep, 2016).

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland zet met haar ruimtelijk beleid in op (1) het beter benutten en opwaarderen van wat er is en (2) het vergroten van de agglomeratiekracht. Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Voor de hoogstedelijke zone, waar het plangebied onderdeel van is, zet de provincie in op een bundeling van de sterke elementen van de diensten- en kenniseconomie en het clusteren van gerelateerde activiteiten. De beoogde verdere ontwikkeling en uitbreiding van het LBSP is in lijn met deze uitgangspunten van het provinciaal beleid (bron: Visie Ruimte en Mobiliteit; Provincie Zuid-Holland, 2014; Bewerking: Lodewijck Groep, 2016).

Regionaal beleid

De regio Holland Rijnland benoemt als een van de speerpunten voor economische ontwikkeling in haar ruimtelijk beleid het aspect 'Kennis'. Leiden dient volgens dit regionale beleid een centrumfunctie te vervullen terwijl tevens wordt ingezet op concentratie van stedelijke ontwikkeling. Het voorliggende plan biedt het LBSP de ruimte om zijn belangrijke rol in de regionale economische structuur verder uit te bouwen door het aspect 'kennis' te vermarkten en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan het verwezenlijken van het ruimtelijk beleid van de regio (bron: Regionale Structuurvisie Holland Rijnland, 2009; Bewerking: Lodewijck Groep, 2016).

Gemeentelijk beleid

De gemeente Leiden heeft in de gemeentelijke structuurvisie als één van zijn te realiseren ambities concreet benoemd het verder ontwikkelen van het LBSP en de kenniseconomie. In de gemeentelijke

ontwikkelingsvisie worden voor het LBSP grote ambities uitgesproken. Het LBSP moet zich in de jaren tot 2030 ontwikkelen tot hét toonaangevende life science park in Europa (bron: Structuurvisie Leiden 2025, gemeente Leiden, 2010; Ontwikkelingsvisie 'Leiden, stad van ontdekkingen: profiel 2030; gemeente Leiden, 2004; Bewerking: Lodewijck Groep, 2016).

2.3 Marktregio

Verzorgingsgebied veel breder dan alleen Leidse regio: (inter)nationale reikwijdte

De sector life sciences & health is een bedrijfstak die door de aard van zijn activiteiten en de kenmerken van zijn producten niet regionaal, maar juist vooral (inter)nationaal gebonden is. Bedrijven en instellingen die op zoek zijn naar een locatie oriënteren zich niet alleen regionaal, maar ook (inter)nationaal. Het verzorgingsgebied van het LBSP is breder dan alleen de Leidse regio. Het LBSP concurreert met kennisclusters elders in Nederland, maar ook met internationaal aanbod. Door de aanwezigheid van bestaande bedrijven en voorzieningen in combinatie met de universiteit en LUMC beschikt het LBSP over sterke vestigingsfactoren voor de sector life sciences & health. (Inter)nationale bedrijven (bron: Lodewijck Groep, 2016; bewerking: Stec Groep, 2016).

Toch ook flink wat verhuisbewegingen vanuit regio zichtbaar

Hoewel we weten dat bedrijven in de doelgroep van LBSP veelal mondiale spelers zijn die internationaal hun producten en diensten verkopen en aanbieden, constateren we, naast nieuwvestiging van (inter)nationale bedrijven van buiten de regio, op basis van verhuisbewegingen ook dat een groot aantal bedrijven vanuit de regio Leiden zich gevestigd hebben op LBSP (bron: Vastgoeddata, 2016). Zo zijn er in de afgelopen tien jaar ook bijna 20 bedrijven gevestigd vanuit de eigen regio (Holland Rijnland). Dit heeft bijvoorbeeld te maken met de nabijheid van andere vergelijkbare bedrijven, maar zeker ook met het ondernemersklimaat in de regio, de nabijheid van kennisinstellingen, gekwalificeerd personeel en lokale/regionale binding. Er is een zeer sterke concentratie van de bedrijven (ondanks dat deze footloose zijn).

Gemiddeld vinden circa 90% van de bedrijfsverplaatsingen in Nederland vinden plaats binnen de bestuurlijke regio¹, zo blijkt uit analyses van het PBL (2007)² en recent(er) nog door het CBS (2013)³. Ook in de regio Holland Rijnland is dit het geval. Vandaar dat we in onze analyse van vraag en aanbod met name Holland Rijnland als marktregio meenemen (ondanks het feit dat we constateren dat de reikwijdte van LBSP zeker (inter)nationaal is).



¹ Binnen de COROP-gebieden. Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden.

² Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam)

³ Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente, CBS, donderdag 15 augustus 2013 (Artikel op de website)

3 Bouwstenen voor Ladder LBSP

3.1 Trede 1: Is er een actuele regionale behoefte aan toevoeging van nieuwe ontwikkelruimte op LBSP?

'Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.'

Het doel van deze eerste trede is om inzicht te krijgen in de regionale behoefte aan life science & health (Bedrijven I, II en III in ontwerpbestemmingsplan Gorlaeus) voor LBSP in de bestemmingsplanperiode van 10 jaar, in dit geval 2016 tot 2026, maar ook in een periode van 20 jaar, tot 2036.

Hiervoor is voor de toevoeging van ontwikkelruimte voor life sciences & health op LBSP gekeken naar de te verwachten uitbreidingsvraag. Vervolgens is deze marktvraag geconfronteerd met het totale beschikbare planaanbod op LBSP.

Vraagvorming – kwantitatieve vraag naar ontwikkelruimte voor Life Science & Health voor LBSP bedraagt komende twintig jaar circa 120.000 tot maximaal 400.000 m² vvo

Voor de regionale behoefte voor life sciences & health op LBSP berekenen we de te verwachten uitbreidingsvraag voor de komende tien tot twintig jaar. Uitbreidingsvraag is de vraag als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige huisvesting; deze (extra) ruimtebehoefte ontstaat door werkgelegenheidsgroei (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven). Om de uitbreidingsvraag te berekenen gebruiken we onderstaande methodiek:

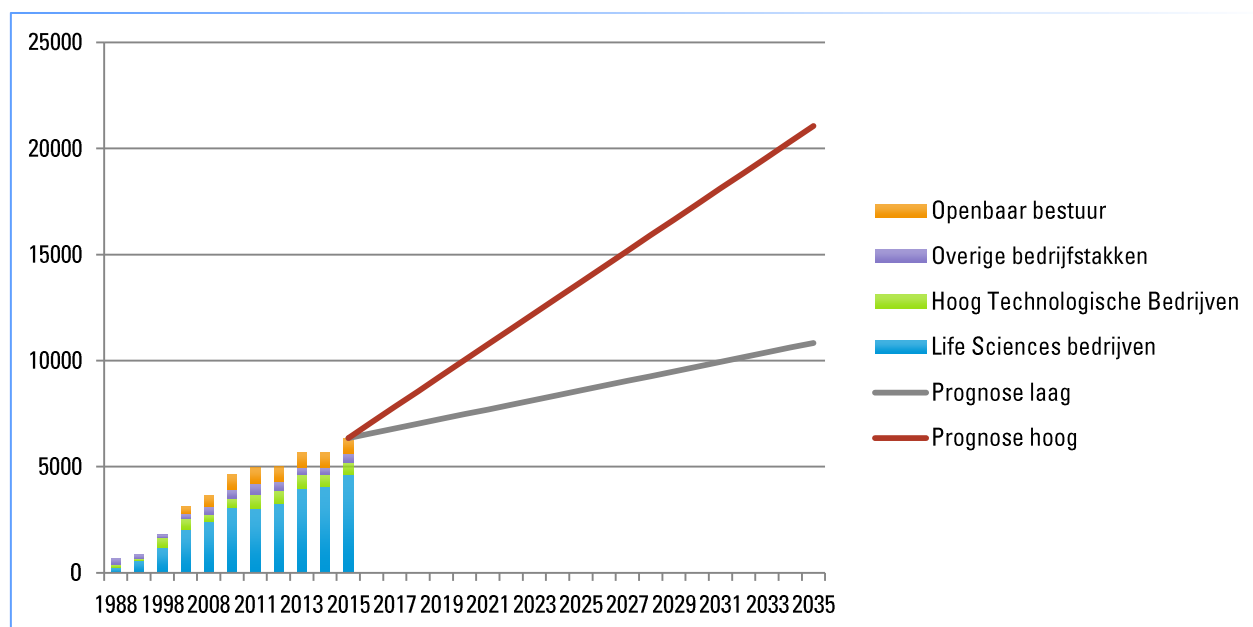
1	Totale werkgelegenheid LBSP in jaar t	x	Vloerquotient (Aantal m ² per werkzame persoon) in m ² bvo in jaar t	=	Voorraad in gebruik in jaar t (in m ² bvo)
2	Totale werkgelegenheid LBSP in jaar t+n	x	Vloerquotient (Aantal m ² per werkzame persoon) in m ² bvo in jaar t+n	=	Voorraad in gebruik in jaar t+n (in m ² bvo)
				=	Uitbreidingsvraag (t+n) – t (in m ² bvo)

Berekening van hoog en laag scenario voor ontwikkeling LBSP: circa 3 tot 6% jaarlijkse groei van aantal werkzame personen

Daarbij gaan we uit van twee groeiscenario's voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid in life science & health op LBSP (zie ook figuur 3):

- Scenario 'maximaal': uitgaande van een jaarlijkse groei van de werkgelegenheid op LBSP met circa 6% per jaar (in lijn met de relatieve groei in de periode 2001-2015) en een gelijkblijvende vloerquotiënt van 27,4 m² bvo per werkzame persoon. Dit scenario laat ook zien dat wanneer LBSP groeit, dit een sterke aantrekkende werking heeft op nieuwe bedrijven/werkgelegenheid.
- Scenario 'minimaal': uitgaande van een jaarlijkse groei van de werkgelegenheid op LBSP met circa 3% per jaar (in lijn met de absolute groei in de periode 2001-2015) en een gelijkblijvend vloerquotiënt van 27,4 m² bvo per werkzame persoon.

Figuur 3: historische ontwikkeling (1988-2015) en prognose in twee scenario's van werkgelegenheid LBSP, 1988-2035



Bron: Stec Groep, 2017; Leiden Bio Science Park, 2016;

Laatste vijf jaar stijging van vloerquotiënt op LBSP: circa 3% groei per jaar

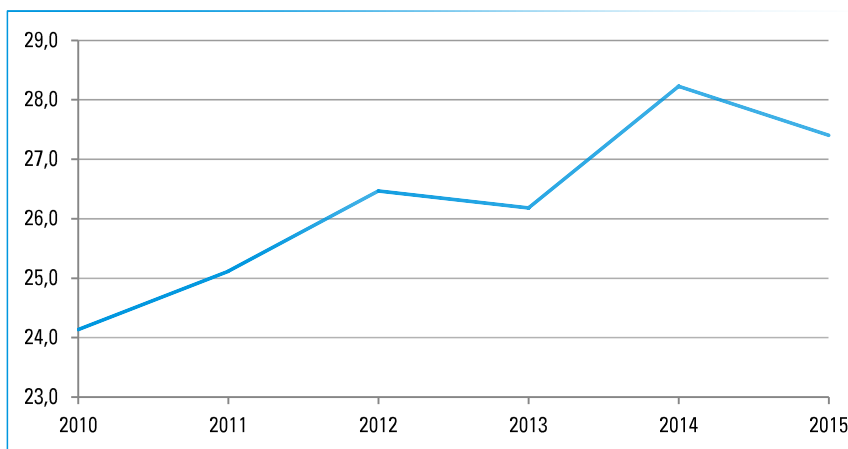
We rekenen voor life science & health, in tegenstelling tot de actuele ontwikkelingen op de reguliere kantorenmarkt⁴, niet met een afname van de vloerquotiënt. De vloerquotiënt binnen life sciences & health heeft sinds 2010 een stijging laten zien met ongeveer 3% per jaar (zie figuur 4).

Aangezien life sciences & health veelal niet vergelijkbaar is met reguliere kantoorwerkzaamheden (bijvoorbeeld door aandeel labruimte en/of bedrijfsachtige ruimte⁵) lijkt een afname niet direct te verwachten. We rekenen in de twee scenario's met een gelijkblijvende vloerquotiënt (ondanks de groei in de laatste jaren). Daarmee concluderen we ook dat we binnen de scenario's mogelijk niet de bovenkant van de bandbreedte kiezen. Immers, wanneer we de groei van de jaarlijkse groei van de vloerquotiënt zouden doorrekenen (in lijn met de ontwikkeling de laatste jaren), komen we op een hogere uitbreidingsvraag in 2026/2036.

⁴ Overigens zien we op de bedrijfsruimtemarkt dat de vloerquotiënt wél toeneemt in veel bedrijfsactiviteiten.

⁵ Ter vergelijking: in het bestemmingsplan voor LBSP wordt voor bedrijf 1 en 2 gerekend met maximaal 50% kantoorruimte van het totale bruto vloeroppervlak. Alleen voor de categorie bedrijf 3 is maximaal 100% kantoorruimte mogelijk.

Figuur 4: ontwikkeling vloerquotient LBSP, periode 2010-2015, in m² bvo per werkzame persoon



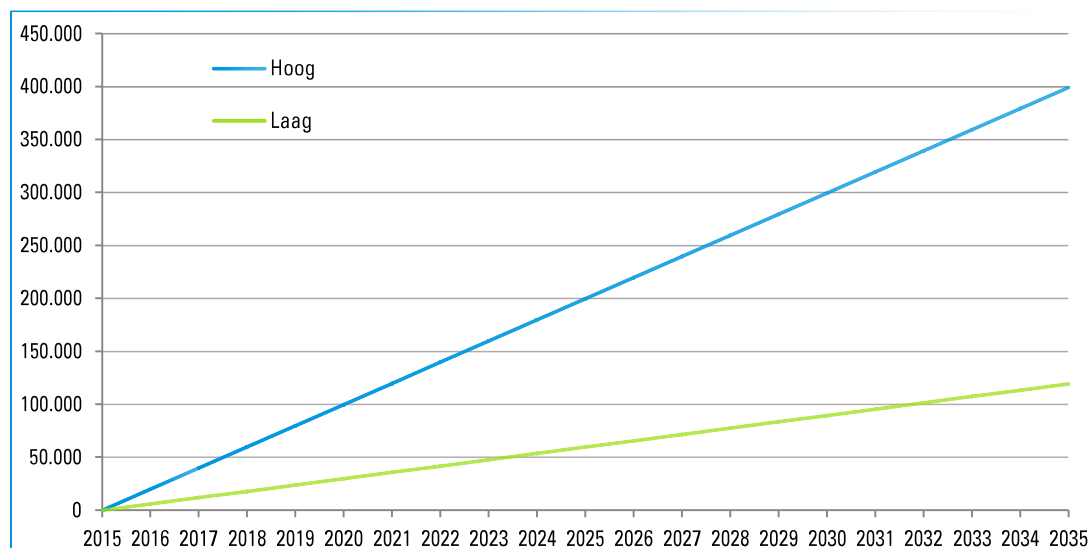
Bron: Leiden Bio Science Park, 2016; Bewerking: Stec Groep, 2017

De specifieke doelgroep/sector 'openbaar bestuur' (gebaseerd op de huidige vestigingen en werkzame personen op LBSP) hebben we meegerekend in beide scenario's op basis van een gemiddelde groei van 0,7% (op basis van de WLO, 2015), maar een afname van de vloerquotiënt tot 85% van het totaal in 2035 (het betreft hier veelal reguliere kantoorruimte, waarbij een afname van vierkante meters wordt verwacht).

Verwachting: groei van voorraad met maximaal 400.000 m² bvo in de komende twintig jaar

Daarmee komen we in het maximale scenario (hoog) op een vraag van circa 400.000 m² bvo tot en met 2035 en in het minimale scenario (laag) op een vraag van circa 120.000 m² bvo tot en met 2035 (zie ook figuur 5 en tabel hieronder).

Figuur 5: indicatieve prognose uitbreidingsvraag op LBSP in laag en hoog scenario, m² bvo, t/m 2035



Bron: Stec Groep, 2016

Scenario	Vraag tot 2026 (* 1.000 m ² bvo)	Vraag tot 2036 (* 1.000 m ² bvo)
Hoog	200	399
Laag	60	119

Bron: Stec Groep, 2016

Confrontatie van vraag met totale planaanbod – in hoge scenario voldoende vraag voor beoogde planvoorraad LBSP in komende twintig jaar

- Wanneer de jaarlijkse relatieve groei van werkgelegenheid op LBSP vergelijkbaar is met die in de laatste vijftien jaar én ervanuit gaande dat de vloer quotiënt gelijk blijft (scenario hoog), dan concluderen we dat er voldoende behoefte is voor de uitbreiding met deelgebied Gorlaeus⁶ in de komende twintig jaar.
- Wanneer de ontwikkeling lager is (laag scenario) dan zien we slechts ruimte voor beperkte toevoeging van m² bvo en is de beoogde planvoorraad meer dan de behoefte (-198.000 m² bvo) in de komende twintig jaar.

Tabel 1: (beoogde) plancapaciteit voor Life Sciences&Health op LBSP, in drie deelgebieden⁷, in m² bvo

Bestemmingsplan	Bedrijven I	Bedrijven II	Bedrijven III	Totaal
LBSP Sylvius en Leeuwenhoek	13.929	0	0	13.929
Nieuw Rhijngeest Zuid	82.446	0	73.306	155.752
Gorlaeus	25.502	30.132	92.109	147.743
Totaal	121.877	30.132	165.415	317.424

Bron: Res&Smit, 2016

Ruimtelijke effecten in bestaande voorraad afgewogen

Onze eerste inschatting dat het leegstandseffect op gemeente- en regioniveau acceptabel en niet onaanvaardbaar is. De planregels in het bestemmingsplan voor life science & health (bedrijven I, II en III) zijn strikt en laten alleen bedrijven met een specifiek profiel passend bij het LBSP toe. Clustering van kennisbedrijven in life science & health op het LBSP past binnen het ruimtelijk beleid en is gewenst. Daaruit concluderen we ook dat, wanneer er bedrijven die passen binnen de segmentering van LBSP vanuit reguliere werklocaties verplaatsen naar de locatie dit een wenselijke situatie is. De eventuele ruimte die deze bedrijven daarmee achter laten kan worden getypeerd als aanvaarbare leegstand.

Bovendien verwachten we dat de leegstandseffecten zullen meevallen: juist omdat de doelgroepen zich gefaseerd op LBSP zullen vestigen, dat een (aanzienlijk) deel van de te vestigen bedrijven nieuw in de regio komt (en dus geen kantoor- of bedrijfsruimte achter laat) en een deel van de bedrijven mogelijk een nevenvestiging opent schatten we in dat het ruimtelijke effect beperkt zal zijn als gevolg van de ontwikkeling. Eerder (paragraaf 2.3) gaven we ook aan dat we, ondanks het feit dat we constateren dat de reikwijdte van LBSP zeker (inter)nationaal is, in onze analyse van vraag en aanbod met name Holland Rijnland als marktregio meenemen.

De verwachting is dat de aantrekkende economie de komende jaren voor een sterke opname van vastgoed (kantoor- en bedrijfsruimte) zal zorgen. Bovendien maken de gemeente Leiden en de regio Holland Rijnland zich hard voor het voorkomen van extra leegstand door actief aan de slag te zijn met onttrekken van de voorraad (door transformatie en sloop).

De verdere ontwikkeling van LBSP heeft overigens niet alleen een mogelijk (ruimtelijk) effect op achterblijvende locaties en bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van de locatie zal zeker ook een positieve bijdrage leveren aan het ondernemersklimaat van Leiden en regio. Te denken valt aan:

- Ondernemers binnen life science & health – waarvan diverse mogelijk ook gevestigd op suboptimale plekken of verspreid in de regio – kunnen door de ontwikkeling van LBSP groeien en zo (internationaal) competitief blijven.
- Ondernemers kunnen inspelen op de trend waarin bedrijven meer samenwerken en faciliteiten delen.
- Met de ontwikkeling van LBSP wordt fysiek ruimte geboden om de kennis-ambities van de regio Holland Rijnland, maar ook provincie, rijk en gemeente, waar te maken en op deze wijze de

⁶ De huidige leegstand op LBSP ligt onder frictieniveau, dat maakt een correctie met leegstand voor de confrontatie van vraag en planaanbod niet nodig.

⁷ LBSP Sylvius en Leeuwenhoek is een deelgebied uit het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Leiden. Nieuw Rhijngeest Zuid is het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Oegstgeest. En Gorlaeus is het nieuwe bestemmingsplan. Deze tabel geeft alleen inzicht in de (beoogde) plancapaciteit voor Life Science & Health op het LBSP.

economische groei, toegevoegde waarde, ontwikkeling van werkgelegenheid en behoud van bedrijven te stimuleren.

- Fysieke nabijheid stimuleert samenwerking en innovatie. Naast besparing van logistieke kosten, tijdswinst en duurzaamheid, kunnen ondernemers en de regio hierdoor competitief blijven.
- De bereikbaarheid van de regio krijgt met de verdere ontwikkeling van LBSP een stimulans.

3.2 Trede 2: Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?

Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.'

De Ladder van duurzame verstedelijking vraagt bij trede 2 om een analyse van de beschikbaarheid en geschiktheid van ruimte in bestaand stedelijk gebied. Juist bij deze analyse is het van belang dat de ontwikkeling van LBSP als een concept (en dus integraal in plaats van losse bedrijfsvestigingen) gezien wordt. Juist een concept als LBSP heeft baat bij een ligging in hoogstedelijk milieu nabij vergelijkbare bedrijven, universiteit en een universitair ziekenhuis.

Opvang op andere locaties in bestaand stedelijk gebied niet toereikend

De vraag of er elders in de regio, al dan niet na herstructurering van gebieden of intensivering van ruimtegebruik, ruimte voor de beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling beschikbaar is kan als niet relevant worden gezien. Ten eerste betreft het hier een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Ten tweede gaat het hier niet om een stedelijke ontwikkeling waarvoor op meerdere plaatsen en in onderlinge uitwisselbaarheid op regionaal niveau ruimte voorhanden is, zoals bijvoorbeeld woningbouw of detailhandel. De ruimtevraag vanuit de sector life sciences & health is gericht op specifieke locaties waar kan worden voldaan aan de door de sector gehanteerde selectiecriteria en waar daarnaast fysiek voldoende uitgeefbare ruimte beschikbaar is. Binnen de Leiden en regio, maar ook in op nationale schaal, voldoet het LBSP aan deze eisen. De ruimtebehoefte zoals geconstateerd in trede 1 kan dus niet opgevangen worden op andere locaties in bestaand stedelijk gebied.

3.3 Trede 3: Trede 3: Is LBSP goed bereikbaar en passend ontsloten?

'in hoeverre wordt voorzien in de behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld'

Knooppuntlocatie met uitstekende OV-bereikbaarheid en autobereikbaarheid

De Ladder voor duurzame verstedelijking vraagt, na het aflopen van trede 1 en 2, om een maximale multimodale ontsluiting van de locatie (trede 3). Leiden Bio Science Park is optimaal multimodaal ontsloten, het gebied heeft een directe ligging ten opzichte van snelwegennet (A44) en het spoor (Leiden Centraal nabij). De luchthaven Schiphol is per auto en per trein binnen een half uur bereikbaar.

3.4 Eerste conclusies

De verdere uitbreiding en ontwikkeling van een bijzonder concept als Leiden Bio Science Park is van belang voor de ontwikkeling van Leiden en regio, maar ook van provinciaal en nationaal belang.

De ontwikkeling van LBSP (deelgebied Gorlaeus) voor life sciences & health voorziet in een actuele regionale behoefte, uitgaande van het hoge groeiscenario en een ontwikkeltijd van 20 jaar. Daarbij is het hoge groeiscenario weliswaar het maximale scenario, maar wordt uitgegaan van een vergelijkbare groei als met die in de laatste vijftien jaar en een gelijkblijvend vloerquotiënt. De laatste vijf jaar zien we dat de vloerquotiënt juist stijgt op LBSP. Daarmee concluderen we ook dat we binnen de scenario's mogelijk niet de bovenkant van de bandbreedte kiezen. Immers, wanneer we de groei van de jaarlijkse groei van de vloerquotiënt zouden doorrekenen (in lijn met de ontwikkeling de laatste jaren), komen we op een hogere uitbreidingsvraag in 2026/2036.

Daarnaast constateren we dat de totale beschikbare plancapaciteit in de drie deelgebieden van LBSP (inclusief het nieuwe bestemmingsplan Gorlaeus) met circa 317.424 m² bvo al met al flink lager ligt dan het maximale scenario van iets minder dan 400.000 m² bvo tot 2036.

De beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Bovendien zijn onvoldoende alternatieven beschikbaar en geschikt te maken om deze kwalitatieve ruimtevraag te accommoderen. Er worden geen grote verstorende effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Leiden en de regio verwacht, dat wil zeggen dat de stedelijke ontwikkeling (beoogde uitbreiding van LBSP, deelgebied Gorlaeus) niet leidt tot een zodanige (toename van) structurele overcapaciteit (leegstand) dat dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening tot een onaanvaardbare situatie leidt. Daar waar de ontwikkeling van LBSP wel leidt tot structurele leegstand, concluderen we dat dit aanvaardbare leegstand betreft, gezien het economisch belang van LBSP. Dit is in lijn met landelijk, provinciaal, regionaal en landelijk beleid.