

Leiden, ladderonderbouwing Bio Science Park

<Status>



titel rapport
**Leiden, ladderonder-
bouwing Bio Science
Park**

datum
14 februari 2022

projectnummer
P03428

opdrachtgever
Caransa Groep BV

BRO
Projectleider
GW

Projectteam
DV

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Opzet onderzoek	3
2 Planinitiatief	5
2.1 Planconcept, programma en context	5
2.2 Doelgroepen en gebruikers	5
3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	7
3.1 Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling	7
3.2 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied	7
3.3 Behoeft Werken	7
3.4 Behoeft Horeca	8
3.5 Geen onaanvaardbare effecten	9
3.6 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied	10
Bijlage 1: Beleidskaders	12
B1.1 Landelijk	12
B1.2 Provinciaal	12
B1.3 Regionaal	12
B1.4 Gemeentelijk	13
B1.5 Overig	14
Bijlage 2: Onderbouwing behoefte werken	16
B2.1 Afbakening verzorgingsgebied	16
B2.2 Conclusie beleidskaders functie werken	16
B2.3 Trends en ontwikkelingen	16
B2.4 Behoeft kantoorruimte	18
B2.5 Conclusie behoefte werken	21

Bijlage 3: Onderbouwing behoefte horeca	24
B3.1 Trends en ontwikkelingen horeca	24
B3.2 Behoeft horeca	25
B3.3 Conclusie horeca	27

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om aan de Archimedesweg 15 te Leiden een nieuwe ontwikkeling te realiseren met gemengde functies. Het originele plan is opgedeeld in twee kavels met daarop twee volumes (figuur 1.1). Volume A wordt ontwikkeld ter plaatse van het huidige kantoor Archimedesweg 15. Volume B wordt ontwikkeld ter plaatse van het huidige onbebouwde parkeerterrein naast het gebouw van het Hoogheemraadschap. In Volume A worden kantoren, laboratoria, horeca en een atrium ontwikkeld, in Volume B worden alleen kantoren en laboratoria ontwikkeld. Gezien het plan voor de ontwikkeling van volume B ten tijde van dit onderzoek nog onzeker is, zal **dit onderzoek** zich slechts concentreren op de **functies van volume A**.

Volume A

Op het terrein bevindt zich momenteel een kantoorgebouw, dat onderdeel is van het Leiden Bio Science Park (LBSP) met ca. 1.200 m² bvo (figuur 1.2). In de huidige bestemmingsregeling is binnen de bestemming 'Bedrijven-I' al een kantoorpand van ca. 7.000 m² bvo toegestaan. Het beoogde initiatief van Caranasa Groep BV is om op deze plaats (Volume A) een gemengd gebouw van 10.102 m² functioneel bvo te ontwikkelen met daarbij een ondergrondse parkeergarage.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van volume A niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

(hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveeringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.



Figuur 1: Impressie planinitiatief Volume A (links) en B (rechts)



Figuur 2: Ligging plangebied

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de huidige bestemming 'Bedrijven-I' aangepast in bouwvlak en bouwhoogte én wordt daarnaast horeca mogelijk gemaakt. Door de omvang van de uitbreiding (9.654 m² bvo kantoor-/labontwikkeling minus 7.000 m² bvo al planologisch toegestaan = per saldo ca. 2.654 m² bvo uitbreiding) moet het initiatief worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dit geldt ook voor de functie horeca binnen het totale oppervlak (ca. 448 m²).

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.2 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van circa 2.654 m² bvo kantoorruimte en laboratoria en ca. 448 m² horeca te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht.

Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het programma van het planinitiatief, waarna in hoofdstuk 3 bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag wordt beantwoord en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt doorlopen. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd en de onderbouwingen komen aan de orde in de bijlage.

2 Planinitiatief

2.1 Planconcept, programma en context

Op de planlocatie wordt een bedrijfsverzamelcomplex voorzien, specifiek voor bedrijven in de Life Science & Health sector. Dit concept is het beste te omschrijven als een vrij-in-deelbare ruimte waar commerciële bedrijven van verschillende omvang labruimten kunnen invullen voor onderzoek en ontwikkeling. Het doel van het concept is het aanbieden flexibele, aanpasbare laboratoria met ondersteunende kantoorruimten. Door de laboratoria op een hoge standaard en met flexibele indeling te ontwikkelen kan deze zich aanpassen aan de vraag en daarmee breed worden ingezet. Onderdeel van het concept is de ontwikkeling van een atrium (binnentuin) en horeca. Het programma van het beoogde initiatief bestaat uit verschillende onderdelen. In de tabel is een overzicht weergegeven. Voor de invulling van horeca wordt een 'lunchroom'/dagzaak voorzien.

De beoogde ontwikkeling is onderdeel van het Leiden Bio Science Park. De lifescience sector is van belang is voor de regionale economie. Op het LBSP werken ca. 20.000 mensen waarvan ongeveer een kwart bij lifescience bedrijven¹. Beoogd is dat dit door zal groeien naar ca. 25.000 banen in 2025. Daarnaast zorgt het park voor ongeveer 3.000 indirecte werkgelegenheid binnen de gemeente.²

De kennisindustrie is een van de speerpunten waar de stad flink op inzet. Het Leiden Bio Science Park is daardoor de grootste in Nederland. De laatste jaren is er veel aandacht besteed aan het aantrekken van kapitaal en de herontwikke-

Tabel 1: Beoogd programma volume A

Onderdeel	Oppervlakte	Parkeren
Kantoren	4.322 m ² bvo	
Laboratoria	4.794 m ² bvo	
Atrium	538 m ² bvo	
Horeca	448 m ² bvo	
Auto		107 ondergronds
Fiets		225 inpandig
Totaal bovengronds	10.102 m² bvo	

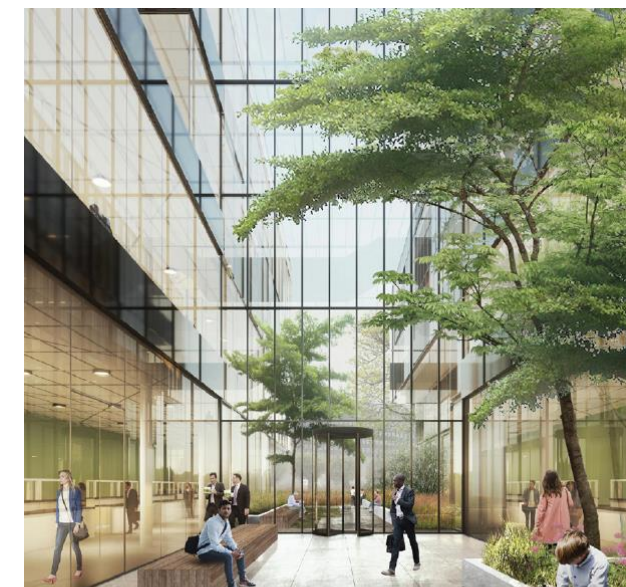
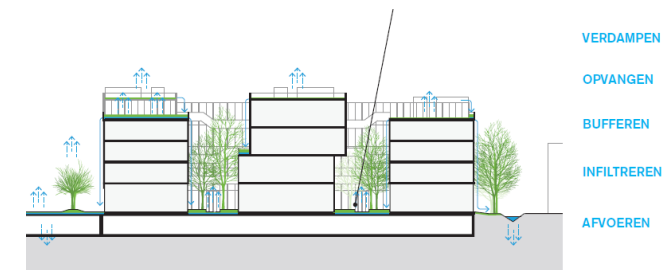
ling van het park, wat minder als bedrijventerrein moet functioneren en meer als gemengd gebied/campus. Ook duurzaamheid en groen heeft een prominente rol op het park. Zo zijn er tal van ontwikkelingen recentelijk opgeleverd en staan er nog meer op de planning.

In het ontwerp beoogde ontwerp is veel ingezet op aspecten van duurzaamheid. Zo is het de bedoeling dat landschappelijke elementen aansluiten bij de omgeving en in het atrium/binnentuin doorlopen. Ook is er nagedacht over watersysteem, om hemelwater op te vangen en vertraagd af te voeren.

2.2 Doelgroepen en gebruikers

De ontwikkeling heeft een aantal verschillende doelgroepen. Voor het bedrijfsverzamelcomplex zijn dat bedrijven in de life science sector. Voor de horeca zijn dat de werknemers, gebruikers en bezoekers van het bedrijfsverzamelcomplex én daarnaast bezoekers van buiten (o.a. gebruikers en bewoners van het Bio Science Park en universiteitsterrein).

Figuur 3: Duurzaam watersysteem (boven) en impressie atrium/binnentuin (onder)



Bedrijven in de life science sector

Bedrijven in de lifescience sector hebben heel specifieke bedrijfsruimte nodig met speciale voorzieningen³. Deze bedrijven starten vaak in een ruimte vanuit een kennisbasis, zoals een universiteit. Als ze financieel voldoende sterk staan volgt

¹ Leiden Bio Science Park, Facts & Figures, 3 november 2020

² Leiden Bio Science Park, Onderzoek: LBSP levert duizenden banen en miljoenen euro's op voor Leiden en omgeving, 8 oktober 2020

³ Leiden Bio Science 2025

de stap naar een incubator, accelerator of bedrijfsverzamelgebouw. Vervolgens is de stap naar een eigen gebouw mogelijk.

Kansen en knelpunten die vaak worden ondervonden:

- Vanwege de hoge kwaliteitseisen en combinatie van kantoren en laboratoria zijn sectorgerichte bedrijfsverzamelgebouwen vaak duurder dan reguliere.
- De doorstroom van bedrijven van gesubsidieerde bedrijfsverzamelgebouwen naar volledige door de markt gefinancierde huisvesting stagneert. Het duurt lang voordat de jonge bedrijven voldoende zeker van hun bedrijfsontwikkeling zijn dat ze de stap naar commerciële huur aandurven. Lifescience bedrijven zijn daarom gebaat bij flexibiliteit in huurcontract en oppervlakte.
- Lifescience bedrijven die binnen korte tijd extra ruimte nodig hebben kunnen nu beperkt gehuisvest worden.
- De stap naar een eigen gebouw is groot, investeerders verwachten focus op onderzoek en geen afleiding in de vorm van een nieuwbouwproject.
- Het lijkt moeilijk tailor made lifescience bedrijfsruimten een tweede leven te geven.

Horeca

De doelgroep van de beoogde horeca (lunchroom) in het pand is groter dan alleen de gebruikers van het bedrijfsverzamelgebouw zelf. Tot de doelgroep behoren:

- **Werknemers en zakelijk bezoekers:** In 2019 waren er 214 bedrijven en organisaties op het LBSP met in totaal ongeveer 19.000 werknemers. Verwacht wordt dat dit de komende jaren nog toeneemt (naar circa 25.000 werknemers in 2025).
- **Bewoners van het terrein:** In het Stationsdistrict/Boerhaavedistrict, waar het LBSP onderdeel van is, wordt

een bevolkingsgroei van 30% verwacht tot ongeveer 10.331 inwoners in 2050⁴.

- **Overig:** Andere potentiële gebruikers van de horeca zijn hoofdzakelijk studenten en werknemers van de Leiden University en Hogeschool.

⁴ CBS, 2020

3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

3.1 Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling aan de Archimedesweg 15 te Leiden betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijven-I'. Op basis van dit bestemmingsplan zijn kantoren en laboratoria op de locatie al gedeeltelijk toegestaan. Horeca is niet toegestaan. Een wijziging van de bestemming en verruiming van de bebouwingsmogelijkheden is daarom noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 10.214 m² bvo aan te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een kantorenlocatie, waaronder ook horeca.
3. Bij een uitbreiding van planologische mogelijkheden vanaf 500 m² bvo is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Door de omvang van de uitbreiding (9.654 m² bvo kantoor-/labontwikkeling minus 7.000 m² bvo al planologisch toegestaan = per saldo ca. 2.654 m² bvo uitbreiding) kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dit geldt ook voor de functie horeca (ca. 448 m²).

3.2 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouw van de behoefte in het kader van de Ladder is vooraf het ruimtelijk verzorgingsgebied afgebakend, om zo de behoefte aan het initiatief in beeld te kunnen brengen.

Werken

Als ruimtelijk verzorgingsgebied is primair de regio Holland Rijnland en secundair de (inter)nationale markt voor lifesciences aangehouden. Dit is zo afgebakend omdat er binnen de regio afspraken worden gemaakt over de kantorenvorraad en, hoewel het Bio Science Park Leiden hier over het algemeen niet in meegenomen wordt (vanwege de specifieke internationale aantrekkingskracht), mogen nieuwe ontwikkelingen geen onaanvaardbaar effect hebben op de regionale kantorenmarkt.

Horeca

De horeca voorzien in het planinitiatief (een lunchroom/dagzaak) heeft primair een functie voor de werknemers in het gebouw. Secundair zal het ook voor de inwoners en werknemers van de wijk, het Leiden Bio Science Park, een toegevoegde waarde leveren. Vanwege de bescheiden omvang van 448 m² bvo heeft het naar verwachting geen wijkoverstijgende functie. Om de horecaontwikkeling in breder perspectief te zien zal het ook in gemeentelijke context worden geplaatst.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouw van de behoefte is opgenomen in bijlage van deze notitie.

3.3 Behoeft Werken

Passend binnen beleidskaders

Het initiatief draagt bij aan de beleidsdoelen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Op Rijksniveau sluit de beoogde ontwikkeling goed aan bij het inzetten op lifescience & health in Leiden zoals omschreven in het **Besluit Topsectoren (2011)** en **De Ruimtelijk Economische Ontwikkelstrategie (2017)**.
- Op Provinciaalniveau wordt de versterking toplocaties, zoals de versterking van het LBSP door het beoogde initiatief, aangemoedigd in de **omgevingsvisie (2019)** en **omgevingsverordening (2019)** van Zuid-Holland.
- Regionaal zijn er ambities opgesteld in de **Economische Agenda Leidse Regio (2013)** om in de top van Europese kennisregio's te komen door o.a. het opschalen van marktrijpe initiatieven en het verbeteren van het aantrekkingskracht doormiddel onderscheidende werklandschappen op de campus. Het initiatief biedt vanwege de flexibele indeling en hoogwaardige laboratoria ruimte voor groei en opschaling van marktrijpe initiatieven. Daarnaast zorgt de ruimtelijke vormgeving en de vervlechting van groen dat het ontwerp bijdraagt aan het onderscheidende landschap van het LBSP. Hierdoor sluit het ook aan bij het beleidsstuk **Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse Regio (2013)**.
- Hoewel het Leiden Bio Science Park niet is opgenomen in de **actualisatie kantorenstrategie Regio Holland-Rijnland 2019-2024** mag het geen onaanvaardbare effecten hebben op de regionale kantorenmarkt. Dit wordt verder besproken in de programmatische onderbouw.
- Het planinitiatief versterkt ook het speerpunt 'Leiden, stad van onderwijs, kennis en werk' zoals omschreven in de **Omgevingsvisie Leiden 2040 (2019)**, door de vestiging van nieuwe lifescience & health bedrijven en daarmee het bevorderen van 'Leidse uitvindingen'.

- In de visie **Leiden Life Sciences 2025** wordt er voorzien door te pakken op de kansen voor het ruimte geven aan ondernemers en het zorgen voor optimale huisvesting. De beoogde ontwikkeling, die voldoet aan de laatste wensen en eisen vanuit de markt, biedt een dergelijke kans.

Kwantitatieve behoefte

De ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- In de regio Holland-Rijnland is er in kwantitatieve zin meer dan voldoende kantoorruimte beschikbaar. Helaas beschikt het merendeel van dit aanbod niet over de kwalitatieve eisen voor de lifescience sector.
- Op het Leiden Bio Science Park, die in veel behoefte-ramingen niet wordt meegenomen vanwege de focus op de (inter)nationale markt, is er een grote vraag naar meer kantoorruimte voor bedrijven in de lifescience sector.
- Door de grote ontwikkeling die de sector de afgelopen jaren heeft doorgemaakt en de internationale aantrekkingskracht die het daarmee heeft verworven is de vraag naar lab- en kantoorruimte sterk toegenomen. Op het LBSP blijkt dit uit de zeer geringe leegstand van de kantorenvoorraad (onder frictieniveau).
- Op basis van verschillende scenario's blijkt dat er een uitbreidingsvraag op het LBSP is tussen de 119.000 en 399.000 m² bvo tot 2036. Hoewel er als gevolg van corona een mogelijke tijdelijke vraaguitval kan zijn, is het toekomstperspectief voor de sector goed. In combinatie met de verdere toename van de vloerquotiënt is de verwachting dat de ruimte vraag naar de toekomst toe op peil zal blijven.
- Gezien het bestemmingsplan momenteel een vloeropervlakte toestaat van circa 7.000 m² bvo aan kantoorruimte en deze wordt vervangen door ca. 10.200 m² bvo aan nieuwbouw zal de uitbreiding beperkt zijn (3.200 m²

bvo). Daarmee is er zelfs in het lage scenario voldoende kwantitatieve behoefte.

- Tegelijkertijd is er op het hele Bio Science Park sprake van een omvangrijke (beoogde)plancapaciteit. Een deel van die plancapaciteit is echter niet hard, en gezien het zeer beperkte aanbod (leegstand zelfs onder frictieniveau), is het wenselijk een deel van de plancapaciteit om te zetten naar hard. Met het beoogde initiatief wordt 5.600 m² bvo aan bestaande plancapaciteit benut (7.000 m² - 1.200 m² bestaande kantoorpand) in combinatie met een uitbreiding van 2.654 m² bvo.

Kwalitatieve behoefte

De ontwikkeling voorziet nadrukkelijke ook in een kwalitatieve behoefte:

- In de regio Holland-Rijnland is er in de afgelopen jaren toenemende vraag naar kantorenruimte in grotere kantoorsteden, die voldoen aan de moderne eisen en wensen. Dit is in lijn met landelijke ontwikkelingen. Het Bio Science Park in Leiden is zo'n moderne kantoorlocatie.
- Het Bio Science Park Leiden onderscheidt zich van andere werklocaties door het grote cluster aan (internationale) lifescience & health bedrijven, gerelateerde onderwijsinstellingen, de binnenstedelijke locatie in combinatie met de uitstekende bereikbaarheid en de (nog te ontwikkelen) voorzieningen op de campus. Ook de groene, 'polderachtige' vormgeving van de omgeving draagt bij aan de aantrekkingskracht.
- Op het Leiden Bio Science Park bevindt zich het grootste lifescience & health cluster van Nederland. Dit is een (internationaal) sterk groeiende markt die veel kapitaal aantrekt. De inzet op scale-ups in de afgelopen jaren heeft geresulteerd in een toename van bedrijven in deze sector in Nederland én in Leiden. Kantoor- en laboratoriumruimte binnen het LBSP voorzien in een behoefte van ondernemers in deze sector. Zowel grote multinationals

als beginnende bedrijven zijn geïnteresseerd in bedrijfsverzamelcomplexen met bijbehorende labs, waar flexibiliteit of groei mogelijk is.

- Zowel de kantorenmarkt in Leiden en specifiek het LBSP hebben een goede uitgangspositie (lage leegstand, sterke economische positie, focus op lifesciences) met betrekking tot de ontwikkeling rond corona. Een vraagterugval is naar verwachting tijdelijk van aard.
- Het beoogde planinitiatief (bedrijfsverzamelgebouw met flexibel, hoogwaardig labconcept) speelt juist sterk in op de combinatie van de (reeds bestaande) kwalitatieve ruimtebehoefte binnen de life science sector en de effecten van corona. Voor bedrijven in de lifesciences industrie geldt immers dat kantoorgebouwen en laboratoria zelden een tweede leven kunnen verwachten omdat deze *tailor made* zijn ontwikkeld. Terwijl bedrijven op zoek zijn naar flexibiliteit. Het beoogde initiatief speelt hier op in door de labs op de hoogste standaard te ontwikkelen en modulair naar wens in te delen (grotere vraag naar flexibiliteit). Als gevolg van corona is, in lijn met de algemene kantorenmarkt, een verdere focus op flexibiliteit in huisvestingsconcepten te verwachten. Het initiatief voorziet daarom nadrukkelijk in de behoefte aan flexibele laboratoria en kantoorhuisvesting.

3.4 Behoeft Horeca

Beleidskaders

Het initiatief draagt bij aan de beleidsdoelen regio en gemeente:

- Op regionaal niveau zal de beoogde ontwikkeling van horeca binnen het planinitiatief bijdragen aan het beleidskader **Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse Regio (2013)**. Door het toestaan van meer economische functies zal het gebied intensiever gebruikt worden.

- Ook op gemeentelijk niveau past dit binnen het beleid; horeca op het LBSP zorgt voor multifunctioneel gebruik van het park waarmee een verbinding met de stad gecreëerd wordt. Dit is in overeenkomst met de lijnen uitgezet in **Omgevingsvisie Leiden 2040 1.0 versie**.
- Vanuit flexibiliteitsoogpunt zijn er in de **Ruimtelijk-Economische Horecavisie Leiden (2020)** geen kwantitatieve kaders gesteld voor horecaontwikkeling op het LBSP. Wel moet de horeca in de aansluiten bij de wensen en eisen van de gebruikers en in lokale behoefte voorzien. Daarnaast moet het passen binnen een goede ruimtelijk ordening.
- De visie **Leiden Life Sciences 2025** benadrukt de toegevoegde waarde van verschillende functies op het park, zoals horeca, als aantrekkingsfactor voor nieuwe bedrijven. De beoogde (horeca)ontwikkeling kan daar aan bijdragen.

Kwalitatieve behoefte

De ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- De mogelijkheid die horeca biedt voor spontane ontmoetingen, en gedeelde voorzieningen (vergaderen, flexplekken, sanitair, etc.) versterkt het bedrijfsprofiel van de locatie en haar omgeving in algemene zin. Horeca zorgt voor reuring, zet het gebouw op de kaart en is ondersteunend aan de andere functies, zoals de kantoren en laboratoria in het gebouw en in de omgeving. Dit sluit goed aan bij de wens voor een levendige campus.
- Op kantoorlocaties en bedrijventerreinen nemen zelfstandige horecazaken steeds meer de rol over van de 'traditionele' bedrijfsrestaurants van grotere bedrijven. Goede horeca is essentieel voor een sterk werkklimaat en verblijfswaarde van een bedrijventerreinen of campus. Als gevolg van corona en toenemende focus op ontmoeting binnen het kantoor neemt het belang van horeca binnen de werkomgeving verder toe, zeker binnen

flexibele moderne kantoorconcepten wordt de integratie van horecadiensten de norm. Het planinitiatief sluit aan bij deze ontwikkeling, gezien het een bedrijfsverzamelgebouw ontwikkelt met zelfstandige horeca in plaats van een bedrijfskantine.

- De horeca binnen het initiatief is ondergeschikt is aan de hoofdfunctie, waarmee voldaan wordt aan een belangrijke beleidsmatige voorwaarde. De horeca op locatie zal in praktijk vooral een dagfunctie hebben, met een overloop in de avond. Voor meer uitgebreide keuze aan horeca zijn de werknemers hier aangewezen op de omgeving of de binnenstad.

Kwantitatieve behoefte

De ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Gezien de verschillende ontwikkelingen op het Leiden Bio Science Park zal het aantal inwoners, werknemers en studenten de komende jaren toenemen. Deze groepen zijn vanwege het minimale horeca aanbod op de campus momenteel aangewezen op de voorzieningen rond het station, in het centrum en bestaande (bedrijfs)kantines.
- De eerder berekende marktruimte van in totaal 4.070 m² aan horeca voor het deelgebied Gorlaues is, vanwege het verzorgingsgebied, ook toepasbaar op Leeuwenhoek, waar het plangebied ligt. Deze berekende marktruimte is voorzichtig gezien de horecabestedingen in 2015 30% lager lagen dan in 2019 en omdat er maar beperkt rekening is gehouden met de trend in afnemende bedrijfsrestaurants. Ook is geen rekening gehouden met een verdere groei van het aantal campusbewoners.
- De conclusie van het voorgaande is dat er *in theorie* sprake is van marktruimte in de sector richting de toekomst. Tegelijkertijd zijn de effecten van de coronapandemie van invloed. De horeca is zeer conjunctuurgevoelig en zal op kortere termijn flinke klappen krijgen, maar

dit betreft waarschijnlijk vooral de komende 2-4 jaar. Op langere termijn wordt wel weer een geleidelijke stijging van omzet en bestedingen verwacht, net als in de crisis van 2008-2012 het geval was. Tegen deze achtergrond is van belang dat voorliggend plan een langere scope behelst dan de komende 2 - 4 jaar van verwachte economische onzekere periode. Bij de ontwikkeling van nieuwe horeca moet vooral worden getoetst op kwalitatieve gronden.

- De berekende marktruimte kan niet worden afgezet tegen de bestaande plancapaciteit, aangezien gegevens over de bestaande plannen voor horeca op het Campusplein en in de ontwikkelingen 'More' en 'Plus Ultra' ontbreken. Tegelijkertijd resteert er nog altijd ca. 1.070 m² - 2.900 m² marktruimte, indien er op alle drie de locaties omvangrijke horeca van circa 500 - 1.000 m² per locatie gerealiseerd wordt. Daardoor is er voldoende marktruimte voor de ontwikkeling van een bescheiden 448 m² aan horeca in het beoogde planinitiatief.

3.5 Geen onaanvaardbare effecten

De beoogde ontwikkeling zal naar verwachting geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten hebben.

- **Werken:** Voor zover bedrijven met een life science profiel verplaatsen van elders in de regio en zich vestigen op de locatie is dit positief te noemen en in lijn met wat beleidsmatig wordt nagestreefd. Voor zover dit tot leegstand elders leidt is dit acceptabel en te typeren als aanvaardbare leegstand.
- Naast een bijdrage aan diverse, voornamelijk economische beleidsambities (op lokaal tot en met nationaal niveau), draagt de ontwikkeling ook bij aan de ruimtelijke doorontwikkeling van het onderscheidende landschap van het LBSP.
- **Horeca:** Doordat voldoende marktruimte (behoefte) is aangetoond, is de verwachting dat de ontwikkeling geen

onaanvaardbare leegstandseffecten zal genereren in de regio. De realisatie van de (ondersteunende) horeca heeft primair een verzorgingsfunctie voor het omliggende gebied (werknemers, bewoners en studenten) en draagt in positieve zin bij aan de levendigheid en ontwikkeling van het gebied en de beleidsmatige ambities.

Per saldo zijn de verwachte effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio daarmee vooral positief.

3.6 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: 'Bedrijf-1'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Bijlage 1

Beleidskaders

Bijlage 1: Beleidskaders

B1.1 Landelijk

Besluit Topsectoren (2011)

In 2011 heeft het Rijk 9 economische topsectoren aangewezen. Sectors waarin Nederland wereldwijd sterk is en waarvoor de overheid extra aandacht heeft. De creatieve industrie is één van die sectoren.

Ruimtelijk Economische Ontwikkelstrategie (2017)

De Noordelijke en Zuidelijke Randstad en de Brainport Eindhoven vormen het economisch kerngebied van Nederland. Om de internationale concurrentiekracht te versterken is middels het REOS verbinding gemaakt tussen deze economische kerngebieden. In REOS is Bio Science Park Leiden als economische toplocaties van (inter)nationaal niveau aangeduid.

B1.2 Provinciaal

Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)

De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta.
- Naar een nieuwe economie: the next level.
- Naar een levendige meerkernige metropool.
- Energievernieuwing.
- Best bereikbare provincie.
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit

opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

De provincie hanteert over het algemeen een aanpak voor het terugdringen van overaanbod van kantoorruimte. Een uitzondering hierop zijn **kantoren die geen onderdeel uitmaken van de reguliere kantorenmarkt**, zoals op Bio Science Park Leiden. Er wordt voor dergelijke locaties geadviseerd vooral te kijken naar groeiontwikkeling in combinatie met de specifieke bestemming/doelgroepen voor deze locaties.

Omgevingsverordening Zuid-Holland (vastgesteld 20 februari 2019)

- De verordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:
 - a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
 - b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften;
 - c. zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.
- Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er

wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden.

- Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik kunnen nieuwe kantoren in de provincies alleen worden ontwikkeld binnen de aangegeven toplocaties, OV-knooppunt locaties of bijzondere locaties, waarvan het Leiden Bio Science Park er één is. Uitzonderingen zijn kleinschalige kantoren, kantoren die in overeenstemming zijn met de regionale visie, kantoren met een lokaal verzorgingsgebied, bedrijfsgeboden kantoren met een bvo van minder dan 50% van het totale bvo van het bedrijf en functie gebonden kantoren bij een luchthaven etc.

B1.3 Regionaal

Regionale Structuurvisie Holland Rijnland (2009)

In de Regionale Structuurvisie wordt de weg uitgelegd voor het versterken van het stedelijk gebied, de landschappen en de groene kwaliteit. Daarnaast wordt ingezet op de versterken van de kenniseconomie en het verbeteren van de bereikbaarheid.

Met betrekking tot kantoren is er vooral ingezet op ontwikkeling van kantooroppervlakken binnen de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie tussen Katwijk en Leiden. De kantoren en bedrijven die gerealiseerd gaan worden binnen de aaneengesloten stedelijke agglomeratie zijn in de eerste plaats geënt op de kennisindustrie, Bio Science en Space Science of daaraan gerelateerd.

Een belangrijk speerpunt van de visie is de versterking en opschaling van kennisclusters door o.a. de uitbreiding van het LBSP richting Oegstgeest.

Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland 2019-2024 (2019)

De actualisatie van de kantorenstrategie is nodig om in te spelen op veranderingen in de markt. Science locaties, zoals het Bio Science Park Leiden zijn geen onderdeel van deze regionale kantorenvisie. Van belang is dat deze locaties niet zorgen voor (onaanvaardbare) ruimtelijke effecten elders, zoals leegstand. Clusterlocaties opereren in de regel autonoom en op (inter)nationaal schaalniveau.

Economische agenda Leidse Regio (2013)

In de Economische agenda Leidse Regio wordt de ambitie neergezet een blijvende plek in de top van Europese kennisregio's te bemachtigen, met life sciences & health als speerpunten. Om dit te bereiken worden de meerdere doelen geformuleerd:

- De regiogemeenten willen samen complementaire werklocaties en woonmilieus ontwikkelen;
- Er wordt ingezet op een structuurversterking van onderscheidende topsectoren life science & health, biomedische toepassingen en zorg door verbreding op te zoeken in combinatie met de regionaal beschikbare kennis;
- Een samenwerkingsverband moet kansen geven aan kennisstarters en opschaling van marktrijpe initiatieven;
- Een verbeterd aantrekkingsklimaat, met campussen en onderscheidende werklandschappen, goed bereikbare economische hotspots, optimale digitale bereikbaarheid en het wegnemen van onnodige regeldruk moet bedrijven, kenniswerkers en studenten vinden en verbinden.

Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse Regio (2013)

Dit beleidskader, vastgesteld op 14 januari 2013, bespreekt de doelstelling om bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken, zodat deze ook in de toekomst bijdragen aan de

werkgelegenheid, economie en het voorzieningenniveau van de Leidse regio. In de toekomstige werklandschappen staat werken centraal (verscheidenheid van economische functies) en is er ruimte voor wonen en flexibiliteit.

Er worden 4 werklandschapsprofielen onderscheiden waarvan het Leiden Bio Science Park er één is. Dit gebied is gericht op Bio Science en gecombineerd met de vestiging van Universiteit Leiden, het LUMC en (studenten)huisvesting.

Door op het LBSP meer flexibiliteit te bieden wordt voorzien dat er meer soorten economische functies zullen ontstaan, buiten de traditionele functies, en dat de gebieden intensiever gebruikt kunnen worden.

B1.4 Gemeentelijk

Omgevingsvisie Leiden 2040 1.0 versie (vastgesteld 15 juli 2019)

In de Omgevingsvisie Leiden 2040 wordt beschreven wat belangrijk is bij de groei en ontwikkeling van Leiden. De visie geeft richting bij de beantwoording van vragen als: Hoe willen we de stad ontwikkelen? Wat willen we behouden en beschermen? Welke doelstellingen willen we combineren?

Waarden die toegepast moeten worden binnen de ontwikkeling van de stad gaan over verbondenheid met elkaar, over nabijheid in de compacte stad, waterstad, groen, kennis maken, delen en overdragen, koesteren van historie en de notitie dat de stad van ons allemaal is.

Er worden zes verschillende verhaallijnen geschetst om houvast te geven in toekomstige ontwikkelingen. Deze zien Leiden als:

- Stad van historie en cultuur

- Groene en gezonde stad
- Stad voor iedereen
- Stad van onderwijs, kennis en werk
- Verbonden stad
- Waterstad

Binnen deze visie wordt het Leiden Bio Science Park aangeduid als de parels in de kroon van de kennisregio. Kennisoverdracht kan een stimulans krijgen door het Bio Science Park mee bij de stad en de regio te trekken. Dit kan door het realiseren van een gemengd gebied met hoogwaardige infrastructuur, parken, pleinen, horeca en meer studentenhuisvesting.

Nb. In de visie versie 1.1, vastgesteld in november 2021 zijn deze zes verhaallijnen samengevoegd tot één verhaal.

~~Concept~~ Ruimtelijk-Economische Horecavisie Leiden (2020)

Met behulp van deze visie wil de gemeente horecaontwikkeling stimuleren die bijdraagt aan de kwaliteit en identiteit van de stad. De visie is tevens bedoel als toetsingskader voor ondernemers.

De visie onderscheidt verschillende verschijningsvormen van horeca, grofweg onderverdeeld in ondersteunende, ondergeschikte en zelfstandige horeca. De beoogde lunchroom beschreven in het planinitiatief past het beste bij horeca categorie I of I* zoals beschreven in de visie⁵.

In de visie wordt de ambitie aangehaald het Leiden Bio Science Park een bruisende campus te maken. Passende horeca is daarbinnen essentieel om verbindingen te creëren en levendigheid te bevorderen. Kader zijn:

1. De horeca moet ter plaatse in een behoefte voorzien.
Het is dus niet de bedoeling dat de horeca op zich een

⁵ Met categorie I en I* wordt bedoeld de zogenaamde daghoreca, horeca die tussen 6.00 en 22.00 geopend is. Deze verstrekt hoofdzakelijk brood- of lunchconcepten, kleine etenswaren en (ondergeschikte alcoholhoudende) dranken.

trekpleister wordt voor bezoekers van buiten het gebied. Het horeca-aanbod moet qua grootte en aantal vestigingen zijn afgestemd op het aantal mensen dat zich in het betreffende gebied ophoudt, ten behoeve van bijvoorbeeld de kantorenfunctie en/of woonfunctie. Maar ook het type horeca dient aan te sluiten bij de behoefte van de directe omgeving;

2. De toevoeging moet passen binnen overige beleidsvorming c.q. regelgeving die geldt voor de verschillende gebieden;
3. De horeca moet voldoen aan de toets van een goed ruimtelijke ordening.

B1.5 Overig

Leiden Life Sciences 2025

De Visie Leiden Life Sciences 2025 (opgesteld door LBSP foundation in samenwerking met o.a. ministerie EL&I, provincie Zuid-Holland, gemeente Leiden) zet de lijnen uit voor de schaa sprong van Leiden Bio Science Park, met daarbij concrete acties.

Voor 2025 zijn de volgende ambities geformuleerd:

- Leiden Bio Science Park groeit versneld door en wordt in omvang en kwaliteit een nog completer cluster met bedrijven in alle soorten en fases
- De bedrijven en onderzoekers op het Park leveren met hun medicijnonderzoek, medische hulpmiddelen of diensten een bijdrage aan de verhoging van de kennis over en de kwaliteit van gezondheid, of dragen bij aan preventie en zorg.
- De bedrijven en instituten vormen de ruggengraat van een gezonde Life Sciences bedrijfstak, zij zorgen voor rendement en werkgelegenheid.
- Het Park ondersteunt bedrijven en instellingen met een excellente en open access (onderzoeks) infrastructuur,

met alle nodige faciliteiten, services en een levendig netwerk.

- De opleidingen zorgen in nauwe samenwerking met het bedrijfsleven voor voldoende studenten en het bij- en nascholen van personeel.
- Leiden Bio Science Park werkt nationaal en internationaal samen en vervult een voortrekkersrol in de sector.

Uit het document komt naar voren dat het Bio Science Park in gaat zetten op groei naar de wereldtop langs twee lijnen:

- Optimalisatie van bestaande actielijnen op het gebied van acquisitie, gebiedsontwikkeling, onderwijs en arbeid, excellente faciliteiten en governance.
- Versnellen door het oppakken van kansen door ondernemers de ruimte te geven, te zorgen voor optimale huisvesting en de verbreding van het profiel van het cluster.

Als onderdeel van het 'optimaliseren' is acquisitie op basis van andere vestigingsfactoren zoals betaalbare woningen, winkels en horeca onder de aandacht gebracht. De voorziene gebiedsontwikkeling moet een campus neerzetten voor wonen en werken, met de gerelateerde stedelijke voorzieningen.

Manifest Topcampussen (maart 2020)

Dit manifest, ondertekend door Leiden Bio Science Park Directeur Idea Haisma, is gericht op de beleidsvoering met betrekking tot campussen vanuit de regering.

Dat campussen en scienceparks belangrijk zijn voor innovatie in Nederland staat vast. Qua 'beleid' vallen ze echter tussen wal en schip. Zowel vanuit OCW als EZK wordt er geen actief 'toplocaties-beleid' gevoerd. In hoeverre de provincies en gemeenten deze handschoen op kunnen pakken verschilt

per regio. Kennisinstanties investeren vaak wel in campusvorming, maar kunnen dat vaak maar beperkt doen, omdat het niet tot hun kerntaken behoort. De bedrijven op de campussen betalen vaak mee aan de campusorganisatie en de voorzieningen op de campus, maar met name multi-tenant-gebouwen, business development-activiteiten, programmering van bijeenkomsten en ontmoetingen, maar ook bijvoorbeeld deelvervoer kennen een onrendabele top die niet door de markt overbrugd kan worden.

In het manifest wordt daarom het kabinet en de politiek gevraagd te komen tot een nationaal investeringsbeleid voor de toplocaties, als uitwerking van de Groeibrief, waarin aandacht is voor:

- a. Investeren in Shared Facilities en research infrastructuur;
- b. Investeren in de bereikbaarheid van campussen en scienceparks inclusief;
- c. Moderne vervoers-oplossingen;
- d. Financiering van business developers per campus, specifiek gericht op crossovers;
- e. Intensivering samenwerking van campussen, NFIA en innovatie attachés;
- f. Basisfinanciering voor de campus organisaties.

Bijlage 2

Onderbouwing behoefte werken

Bijlage 2: Onderbouwing behoefte werken

B2.1 Afbakening verzorgingsgebied

Voor de toets aan de Ladder moet de behoefte aan een voorziening worden gezien binnen de het ruimtelijk verzorgingsgebied. Dit is het gebied waarbinnen een voorziening haar (voornaamste) gebruikers vindt.

Het verzorgingsgebied van het Leiden Bio Science Park is vanwege de specifieke focus op de lifescience & health sector met name (inter)nationaal. Het LBSP is in Nederlands het grootste bedrijvenpark specifiek gericht op lifescience en omvat een cluster van bedrijven dat ook op Europees niveau tot de top 5 behoort⁶. Het cluster concurreert daarom met andere kennisclusters in Nederland en het buitenland. Daarnaast zorgt de clustering ook voor een aantrekkingskracht voor gespecialiseerd dienstverlenende bedrijven en ondersteunende instellingen voor lifescience bedrijven.

Hoewel het duidelijk is dat bedrijven in de doelgroep van het Bio Science Park vooral nationale en internationale spelers zijn heeft het park ook een regionale aantrekkingskracht, zo zijn er 174 Nederlandse bedrijven gevestigd tegen tientallen buitenlandse bedrijven.⁷ Uit onderzoek blijkt dat 90% van de bedrijfsverplaatsingen in Nederland plaatsvinden binnen de bestuurlijke regio⁸. Het LBSP bedient daarmee ook de regionale markt.

Als primair verzorgingsgebied zal dit onderzoek de kleinste schaal (regionaal) hanteren en als secundair verzorgingsgebied wordt de (inter)nationale markt aangehouden.

B2.2 Conclusie beleidskaders functie werken

Het initiatief draagt bij aan de beleidsdoelen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Op Rijksniveau sluit de beoogde ontwikkeling goed aan bij het inzetten op lifescience & health in Leiden zoals omschreven in het **Besluit Topsectoren (2011)** en **De Ruimtelijk Economische Ontwikkelstrategie (2017)**.
- Op Provinciaalniveau wordt de versterking toplocaties, zoals de versterking van het LBSP door het beoogde initiatief, aangemoedigd in de **Omgevingsvisie (2019)** en **omgevingsverordening (2019)** van Zuid-Holland.
- Regionaal zijn er ambities opgesteld in de **Regionale Structuurvisie Holland Rijnland (2009)** en de **Economische Agenda Leidse Regio (2013)** om in de top van Europese kennisregio's te komen door o.a. het opschalen van marktrijpe initiatieven en het verbeteren van het aantrekkingskracht doormiddel onderscheidende werklandschappen op de campus. Het initiatief biedt vanwege de flexibele indeling en hoogwaardige laboratoria ruimte voor groei en opschaling van marktrijpe initiatieven. Daarnaast zorgt de ruimtelijke vormgeving en de vervlechting van groen dat het ontwerp bijdraagt aan het onderscheidende landschap van het LBSP. Hierdoor sluit het ook aan bij het beleidsstuk **Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse Regio (2013)**.
- Hoewel het Leiden Bio Science Park niet is opgenomen in de **Actualisatie kantorenstrategie Regio Holland-Rijnland 2019-2024** mag het geen onaanvaardbare effecten hebben op de regionale kantorenmarkt. Dit wordt verder besproken in de programmatische onderbouwing.
- Het planinitiatief versterkt ook het speerpunt 'Leiden, stad van onderwijs, kennis en werk' zoals omschreven in

de **Omgevingsvisie Leiden 2040 (2019)**, door de vestiging van nieuwe lifescience & health bedrijven en daarmee het bevorderen van 'Leidse uitvindingen'.

- In de visie Leiden Life Sciences 2025 wordt er voorzien door te pakken op de kansen voor het ruimte geven aan ondernemers en het zorgen voor optimale huisvesting. De beoogde ontwikkeling, die voldoet aan de laatste wensen en eisen vanuit de markt, biedt een dergelijke kans.

B2.3 Trends en ontwikkelingen

Er hebben zich de afgelopen jaren veel ontwikkelingen voorgedaan in de kantorensector. Daarnaast wordt er steeds meer duidelijk over de effecten van de corona-uitbraak op de (vraag naar) kantoorruimte.

Gevolgen corona tot nu toe

- De kantorenmarkt heeft als gevolg van de corona-uitbraak het afgelopen half jaar te maken gehad met een opnamedaling van 17% ten opzichte van het eerste half jaar in 2019, met het dieptepunt in mei. Sindsdien lijkt de markt voorzichtig op te krabbelen (Savills, 2020).
- Flexwerkkantoren en grote kantoorlocaties met veel hoogbouw behoren naar verwachting van Rabobank (2020) tot de zwaarst getroffen categorie. Voor multi-tenant kantoren en kantoren met grote open ruimtes waren de effecten naar waarschijnlijkheid milder, maar nog steeds behoorlijk. De effecten op single-tenant kantoren en kantoren met een cellenstructuur (of zo indeelbaar) waren naar verwachting minimaal.
- Door de maatregelen werken veel mensen vanuit thuis. Nu en op de korte termijn wordt verwacht dat organisaties zich voorbereiden op een terugkeer naar kantoor,

⁶ Behoefteraming bedrijventerreinen, Stec groep, 2017

⁷ Leiden Bio Science Park, Facts and figures, 2 november 2020

⁸ CBS, Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente, 15 augustus 2020

met een gereduceerde bezettingsgraad (25-50%). Tegelijkertijd zal als gevolg van de maatregelen (1,5 meter afstand) de vierkante meter norm per werkplek stijgen met 25-40%.

- Het aantal flexibele huurders stijgt. In juli werden bijvoorbeeld 117% meer flexibele huurcontracten afgesloten dan in april. Door de aanhoudende onzekerheid omtrent (de effecten van) corona zijn organisaties minder geneigd om langlopende huurverplichtingen of investeringsprogramma's aan te gaan. Wat leidt tot de keuze voor kant-en-klare ruimten met huurflexibiliteit (JLL, 2020). Dit blijkt ook uit het feit dat het aantal zoekvragen naar flexibele kantoorruimte weer op niveau is van voor de uitbraak van Covid-19 (Workthere, oktober 2020).
- Door de verwachte terugval van de Nederlandse economie zal er op korte / middellange termijn sprake zijn van vraaguitval op de kantorenmarkt (Rabobank, 2020). Door de lage leegstand en de beperkte nieuwbouw blijft het (kwalitatief goede) aanbod op de korte termijn naar verwachting echter laag.

Op de lange termijn

- Op de lange termijn is de verwachting dat de vraag vrijwel volledig terugkomt op het niveau van pre-corona. De structurele impact van het werken op afstand zal naar verwachting meevallen, doordat de Nederlandse kantorenmarkt (veel meer dan andere Europese landen) al was ingericht op regelmatig thuiswerken.
- Wel is de verwachting dat kantoren op de lange termijn anders gebruikt gaan worden. Het zal meer een plek worden die ontmoeten, vergaderen en creatieve processen (bijv. brainstorm) faciliteert. Kant-en-klare ruimten,

flexibel ontwerp, integratie van technologie, flexibele huurvoorwaarden en horecadiensten worden de norm. Ook zal er meer nadruk liggen op gezondheid en gezonde werkplekken. Kantoorvastgoed maakt daardoor een transitie van handelsartikel naar een consumptieartikel (JLL, 2020). Het aantal werkplekken zal als gevolg daarvan met circa 30% gaan afnemen. Dit wordt naar verwachting gecompenseerd door het ruimtebeslag van de groter wordende ontmoetingsfunctie.

- Door de verandering in gebruik van kantoorruimte zal de vraag naar flexibele kantoorruimte op de lange termijn substantieel toenemen. De factoren die de vraag naar flexibele ruimte hebben opgestuwd zijn door toedoen van Corona juist versterkt, onder meer door de aanhoudende onzekerheid. Naar verwachting zal in 2030 30% van de kantoorruimte flexibel worden gebruikt. (JLL, 2020)
- De verdere doorgroei van deze flexmarkt en het feit dat de huidige flexibele concepten met name zijn ontstaan uit de bestaande voorraad, maakt dat er een nieuwbouwvraag ontstaat voor dit type kantoorconcept. Steeds vaker is er namelijk geen passend product meer beschikbaar op primaire locaties, waardoor er sprake is van kwalitatieve schaarste (mismatch tussen vraag en aanbod).
- Door het thuiswerken is de reisbereidheid onder werknemers daarnaast afgenomen. Ook het OV-gebruik wordt blijvend minder (Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid, 2020). In plaats van concentratie van werkplekken op een centraal punt zullen er daarom naar verwachting kleinere kantoorhubs verspreidt over het land / in regio ontstaan (JLL, 2020). Door deze ontwikkeling is het de

verwachting dat goed en snel bereikbare (knooppunt)locaties kansrijk blijven op de lange termijn. Specifiek voor flexconcepten op snelweglocaties geldt vaak een bijzonder concept of belevingskarakter, om zo sterk onderscheidend te zijn en eindgebruikers aan te trekken.

- Ondanks de gevolgen van corona blijft daarom de verwachting dat kantoren in de grotere steden, in of dichtbij het centrum en op andere aantrekkelijke, goed bereikbare multifunctionele locaties in toenemende mate populair blijven. Zowel op de 'reguliere' als op de flexkantorenmarkt zal een toenemende concentratie plaatsvinden binnen dergelijke locaties in de G4, gevolgd door de eerste stedenring daaromheen, waaronder Leiden.

Lifescience sector

Er hebben zich ook ontwikkelingen voorgedaan in de lifescience sector:

- De life science sector (biomedical, biotech, pharma, medtech) is de afgelopen jaren sterk in ontwikkeling en de toekomst veelbelovend⁹. Ook de Nederlandse life science sector deed het de afgelopen jaren goed; in 2015 haalde deze sector 4,4 miljard euro aan private investeringen binnen, 70 maal zo veel als de jaarlijkse overheidsfinanciering¹⁰.
- Dit succes is te danken aan een sterke professionalisering die zich met name richtte op het grootmaken van veelbelovende startups, waar meer dan 100 Nederlandse lifescience bedrijven (50+ medewerkers) uit voort kwamen. Vanwege deze ontwikkelingen binnen de sector is de laatste jaren een internationale aantrekkings-

⁹ Deloitte Insights, 2020 global life sciences outlook

¹⁰ HollandBIO life science 2030, 2018.

kracht ontstaan van *high potentials* (start-ups, professionals) in de lifescience sector en daar omheen (juristen, adviseurs etc.).

- Het vertrouwen in de sector is de afgelopen jaren toegenomen, dit blijkt uit recordaantallen investeringen dat de Nederlandse bedrijven gezamenlijk hebben binnengehaald. Hiermee is Nederland op plek vier van Europese clusters gekomen, gemeten naar het aantal bedrijven, werknemers en aangetrokken investeringen. In het LBSP blijkt dit bijvoorbeeld uit de aanschaf van de nieuwbouwontwikkeling DuPont door Investeringsbank Rasmala uit Dubai¹¹.
- Uit de meest recente cijfers komt naar voren dat de Nederlandse lifesciences sector volwassen is geworden; in 2019 trok het een recordbedrag aan groeifinanciering aan¹².
- Corona heeft wel impact op een deel van de sector¹³. Hoofdzakelijk wordt een vertraging in de ontwikkeling van producten verwacht, wat gevolgen kan hebben voor financiering en toekomstperspectief van bedrijven. In vergelijking met andere sectoren, verwachten bedrijven in de life science sector echter relatief minder gevolgen van corona te ondervinden. De pandemie biedt in die zin ook 'kansen': een deel van de bedrijven in de sector verlegt hierdoor de focus naar infectieziekten.
- Ten aanzien van ruimtebehoefte geldt dat er een veranderende vraag is naar flexibele labruimten en kantoren¹⁴. Dit komt niet overeen met het starre aanbod: laboratoria zijn meestal ingericht voor een specifieke procedure en zelden flexibel. Flexibele designprincipes transformeren

processen van gebruikers in modulaire bouwstenen die in de basisruimten kunnen worden ingepast en, wanneer nodig, snel kunnen worden veranderd. Deze aanpak maakt laboratoria en gebruikers flexibel en toekomstbesteding.

- Het huidige aanbod voor lifescience bedrijven is meestal *taylor made* waardoor het geven van een tweede leven aan deze gebouwen moeilijk blijkt. Voor een tweede gebruiker is het dan ook snel aantrekkelijk nieuw te bouwen.¹⁵

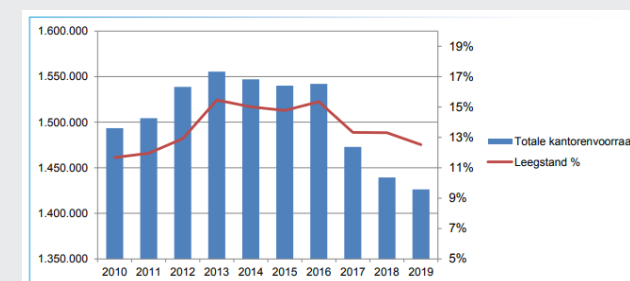
B2.4 Behoeftte kantoorruimte

Voorraad

Ongeveer 10% van de totale kantorenvoorraad van de provincie Zuid-Holland staat in de regio Holland-Rijnland¹⁶. Van de totale kantorenvoorraad in Holland-Rijnland bevindt zich ca. een derde in Leiden¹⁷.

Op basis van cijfers van de kantorenmonitor bedroeg de totale kantorenvoorraad in Leiden in 2019 circa 585.200 m²¹⁸. Daarmee is de voorraad licht gestegen ten opzichte van een jaar eerder. In de jaren daarvoor is er vooral veel kantoorruimten aan de markt onttrokken. Vergeleken met eerdere jaartallen is de voorraad redelijk stabiel gebleven. Opvallend is het relatief lage aantal onttrekkingen en de beperkte toevoegingen sinds 2018. Ook opmerkelijk is het feit dat op regionale schaal juist te zien is dat de kantorenvoorraad nog steeds afneemt (zie figuur). Deze afname komt door het grote aantal transformaties ten opzichte van nieuw opgeleverde gebouwen.

Het Leiden Bio Science Park is in de meeste onderzoeken naar kantorenvoorraad (provinciaal, regionaal, gemeentelijk) niet meegenomen gezien deze volgens de stukken een internationale markt bedienden. Omdat de ontwikkelingen op het LBSP geen negatieve effecten mogen hebben op de regionale kantorenmarkt worden de provinciale, regionale en gemeentelijke cijfers toch besproken.



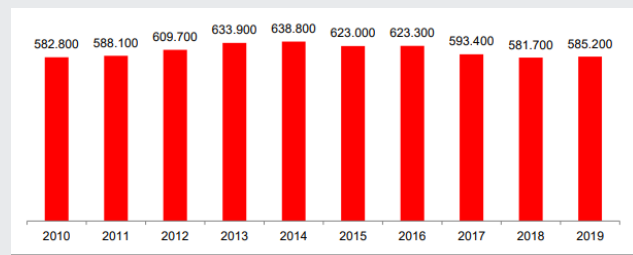
Figuur 4: Figuur B2.1: Ontwikkeling van totale kantorenvoorraad in Holland Rijnland 2010-2018, in m². (Bron: Actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland)

Aanbod

Volgens de in 2019 opgestelde **Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland 2019-2024** neemt sinds 2016 het aanbod aan kantoren in de regio af, zoals beoogd was in de strategie. Dit is direct te relateren aan de (relatieve) toename van het aantal transformaties in verhouding tot de oplevering van nieuwe kantoorruimten.

¹¹ Vastgoedmarkt, Rasmala koopt nieuwbouwontwikkeling DuPont in Leiden, 29 mei 2019
¹² HollandBIO, Dutch life sciences trend analysis: record year of venture financing 30 juni 2020
¹³ ttopstart.nl The European Life Sciences Sector: impact and response to the COVID19 crisis
¹⁴ LABinsights, juni 2020
¹⁵ Leiden Bio Science Park 2025, 2011
¹⁶ Monitor kantorenmarkt Zuid-Holland 2018
¹⁷ Kantorenmonitor Holland Rijnland, Feitenblad 2019
¹⁸ Leiden in cijfers, kantoren in cijfers, 2019

In de gemeente Leiden is het de kantorenvoorraad sinds 2015 afgenomen en is voor het eerst in 2019 weer licht toegenomen. Deze mutaties zijn enerzijds toe te schrijven aan nieuwbouw en anderzijds toe te schrijven aan transformatie van een aantal grote gebouwen naar andere functies.

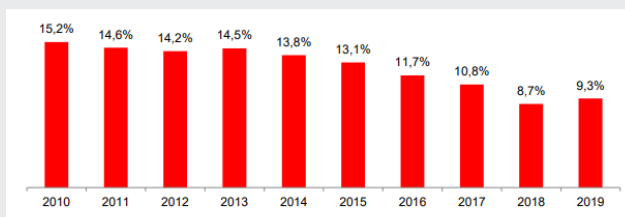


Figuur 5: Ontwikkeling van de totale kantorenvoorraad in Leiden 2010-2019, in m². (Bron: Leiden in Cijfers).

Sinds 2010 is er ongeveer 126.200 m² (22%) aan de voorraad onttrokken. Daarnaast is in totaal circa 10.000 m² aan de kantorenvoorraad toegevoegd als gevolg van transformaties en herbestemmingen.

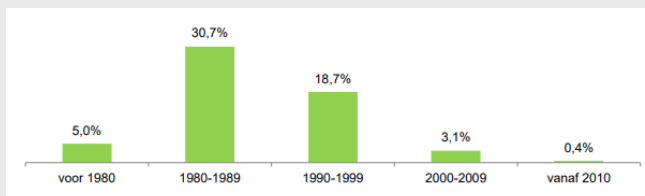
Leegstand

In 2019 bedroeg de leegstand in de regio Holland Rijnland 12,5%, ten opzichte van 14,8% in 2015¹⁹. Er is dus sprake van een lichte daling. In de gemeente Leiden lag de leegstand in 2019 onder het regionaal gemiddelde; slechts 9,3% van de kantorenvoorraad stond leeg. Dit is sinds 2010 flink afgenomen (zie figuur).



Figuur 6: Ontwikkeling leegstandpercentage kantorenvoorraad gemeente Leiden (Bron: Leiden in Cijfers)

Opvallend is dat leegstand relatief vaak voorkomt bij panden uit de jaren 1980 en de jaren 1990 (zie figuur). Dit vanwege de vaak verouderde pandkwaliteit en uitstraling. Bij nieuwe panden vanaf 2010 is de leegstand het kleinst (0.4%). Het leegstandpercentage naar grootte is meer evenwichtig verdeeld.



Figuur 7: Leegstandpercentage naar bouwjaar in 2019

De leegstand op het Leiden Bio Science Park is verhouding met de gemeente en regio erg laag. In 2011 was dit ongeveer 1,5%²⁰, recente berichtgeving laat dit beeld nog steeds zien²¹.

Bijlage 2: Onderbouwing behoefte werken Leiden, ladderonderbouwing Bio Science Park

Uit de Kantorenstrategie Holland Rijnland blijkt dat er twee trends gaande zijn in de regio: enerzijds zijn er kansrijke locaties (veelal centrum en station gebieden) die aansluiten bij de vraag en daardoor meer transacties, stijgende huurprijzen en minder leegstand laten zien. Aan de andere kant zijn er kansarme locaties, die slecht aansluiten bij de vraag en waarbij dus weinig transacties zijn en de leegstand toeneemt.

Plancapaciteit

De plancapaciteit van kantoren in de provincie Zuid-Holland bedroeg in 2018 circa 1,69 mln. m² (exclusief scienceparken). Een relatief klein aandeel van deze plancapaciteit bevond zich in de regio Holland Rijnland (zie tabel 2). Binnen de provincie en regio moest er veel plancapaciteit geschrapt

Tabel 2: Plancapaciteit van kantoorruimte per regio in Zuid-Holland, in m² bvo (Bron: Monitor Kantorenmarkt Zuid-Holland 2018)

Regio	2018-2020	2020-2025	Na 2025	Schrappen
Holland-Rijnland	63.700	75.000	16.000	34.200
Haaglanden	158.350	407.060	0	250.000
Midden-Hollan	20.680	44.000	0	10.000
Regio-Rotterdam	154.000	271.550	340.000	127.200
Zuid-Holland Zuid	79.450	42.300	24.200	0
Totaal	476.180	839.910	380.200	421.400

¹⁹ Kantorenmonitor Holland Rijnland, Feitenblad 2019

²⁰ Leiden Bio Science Park 2025, 2011

²¹ NSI, 22 oktober 2020

Tabel 3: (Beoogde) plancapaciteit voor Life Science & Health op LBSP, in drie deelgebieden (Bron: Sec. Groep, 2017; Res & Smit, 2016)

Bestemmingplan	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

worden, om een overaanbod te voorkomen. Dit is met name gedaan op plaatsen met een beperkt ontwikkelingsperspectief.

Op het Leiden Bio Science Park is een totale plancapaciteit van ca. 317.424 m² bvo met beoogde ontwikkeling van projecten²². Deze ontwikkelingen zijn verdeeld over het gehele terrein, van het stationsgebied tot en met Nieuw Rhijngeest aan de westkant van de A4. In tabel 3 is een overzicht van de beoogde plancapaciteit vanuit het bestemmingsplan voor Lifescience & health bedrijven op LBSP. Type III bedrijven zijn lifescience & health bedrijven en type I en II zijn bedrijven behorend tot het lifescience & health kenniscluster of gericht op een ondersteunende functies. De voorziene ontwikkeling is een bedrijf I categorie gevestigd in Leeuwenhoek.

Er zijn meer plannen voor ontwikkelingen over het gehele LBSP. De huidige plannen voor Sylvius en Leeuwenhoek, waar de voorziene ontwikkeling onderdeel van uit maakt, is slechts het reeds ontwikkelde HALIX van circa 6.700 m² bvo. Deze ontwikkeling heeft al een deel van de beoogde plancapaciteit al ingevuld.

Opname en dynamiek

Binnen de regio Holland-Rijnland was in 2018 een opname van 48.900 m² aan kantoorruimte, dit komt neer op ca. 3,4% van het totaal²³. Het 10-jarlijks gemiddelde van het opnamevolume in de regio ligt rond de 60.000 m², waarbij er sinds 2015 een duidelijke afname zichtbaar is.

De transacties in de regio laten daarnaast een duidelijke trends zien richting Leiden. Het marktaandeel van Leiden was in 2019 60% (gevolgd door Alphen aan den Rijn met ruim 12%)²⁴. Het landelijk patroon waarbij het aandeel van de grotere kantoorsteden toeneemt, terwijl het in de overige gemeenten gemiddeld afneemt.

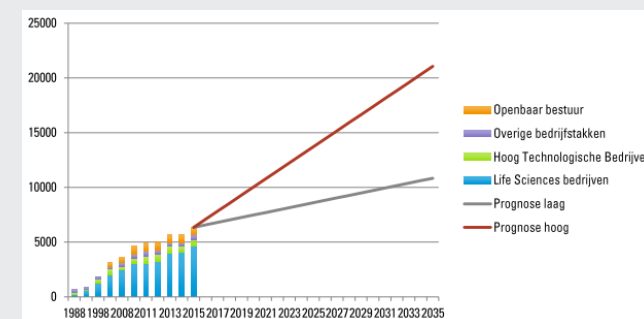
Op het Leiden Bio Science Park was er in 2018 dermate weinig leegstand dat na aftrek van 5% frictieleegstand niets over bleef²⁵. De totale vraag binnen tot en met 2030 is berekend tussen de 90.000 en 300.000 m² vvo, afhankelijk van het scenario.

Prognose en ruimtevraag

Regionaal blijkt uit de **Actualisatie kantorenstrategie Holland-Rijnland** dat in 2019 kwantitatief gezien voldoende kantoorvoorraad was om aan de toekomstige vraag te voldoen. Er is ruimte voor het toevoegen van extra kantoometers, mits er ongeveer het dubbele zal worden onttrokken. Hieruit blijkt dat de regionale kantorenmarkt vooral een vervangingsmarkt is geworden, waarbij oud aanbod wordt vervangen om aan de huidige vraag te voldoen.

Uit de marktdynamiek komt naar voren dat deze vervangingsbouw vooral uitgevoerd moet worden in grote kantoorsteden zoals Leiden. Vanuit de kantorenstrategie is de stationsomgeving in Leiden aangewezen.

Specifiek is ook voor het **Leiden Bio Science Park** een uitgebreide prognose gemaakt voor de kwantitatieve vraag naar ontwikkelruimte voor lifescience & health²⁶.



Figuur 8: Historische ontwikkeling (1988-2015) en prognose in twee scenario's van werkgelegenheid LSBP, 1988-2035 (Bron: Stec Groep, 2017)

²² Bouwstenen voor de Ladder toelichting voor Leiden Bio Science Park, 2017

²³ Kantorenmonitor Holland Rijnland, Feitenblad 2019

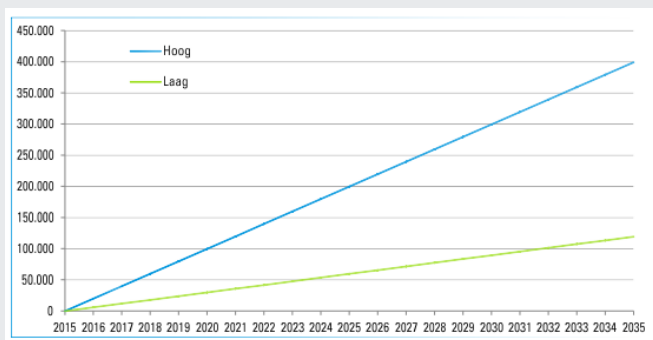
²⁴ Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland 2019, 2024

²⁵ Stec. Groep, 2017

²⁶ Bouwstenen voor de Ladder toelichting voor Leiden Bio Science Park, 2017

Dit is gedaan op basis van een berekening van de uitbreidingsvraag die rekening houdt met een groei van het aantal werkzame personen op het LBSP van 3 tot 6% per jaar (zie figuur).

Uit werkgelegenheidsprognose komen twee scenario's: een maximaal scenario met een groei van 6% per jaar en een minimaal scenario met een groei van 3% per jaar. De uitbreidingsvraag hangt naast de werkgelegenheid ook samen met het vloerquotiënt, de ruimte beschikbaar per werknemer. Op basis van de verschillende scenario's en een gelijkblijvende vloerquotiënt (27,4 m² bvo per werkzame persoon) zijn er prognoses voor uitbreidingsvraag op het LBSP uitgewerkt (zie figuur). In het hoge scenario zal er een vraag van 200.000 m² bvo zijn tot en met 2026 en 399.000 m² tot en met 2036. In het lage scenario zal er een vraag van 60.000 m² bvo zijn tot 2026 en 119.000 m² bvo tot 2036.



Figuur 9: Indicatieve prognose uitbreidingsvraag op LBSP in laag en hoog scenario, in m² bvo. (Bron: Stec Groep, 2016)

Het is onzeker wat het effect van corona is op deze ruimte-vraag. Vanwege vertragingen in ontwikkeltrajecten en achterblijven van financiering is er een gedeeltelijke vraagterugval te verwachten, met name onder startups en kleinere bedrijven. Tegelijkertijd biedt de (nieuwe) focus op infectieziekten

ook kansen. Overall is het toekomstperspectief voor de life science sector goed en is de verwachting dat de vraagterugval tijdelijk zal zijn. Belangrijk is ook op te merken dat de vloerquotiënt de afgelopen jaren niet gelijk is gebleven, maar gemiddeld met 3% per jaar gegroeid. Hierin is een verdere groei te verwachten, mede als gevolg van de coronapandemie en de noodzaak om meer afstand te houden. Ook zal er, in lijn met het beeld in de 'reguliere' kantorenmarkt, een grotere focus zijn op flexibele huisvestingsconcepten. Gezien het bovenstaande is de verwachting dat ook in de toekomst de ruimte-vraag naar kantoorruimte voor lifescience bedrijven op peil zal blijven, zeker voor concepten met een flexibel karakter.

Uitgaande van het lage scenario is de (beoogde) plancapaciteit op het LBSP theoretisch gezien toereikend voor de vraag. Tegelijkertijd is er op het terrein sprake van een zeer beperkt aanbod (leegstand zelfs onder frictieniveau). En is een deel van de plancapaciteit nog niet hard. Om invulling te geven aan de vraag, in het bijzonder naar flexibele labconcepten, is het wenselijk dat een deel van de plancapaciteit tot ontwikkeling komt. Op de planlocatie bestaat nu de kans om de bestaande plancapaciteit van 5.600 m² bvo (7.000 m² – 1.200 m² bestaande kantoorpand) concreet te benutten. Om dit voor elkaar te krijgen is daarbij een beperkte toevoeging van ca. 3.200 m² bvo noodzakelijk.

B2.5 Conclusie behoefte werken

Gezien de actuele trends en ontwikkelingen kan worden geconcludeerd dat de het planinitiatief voorziet in een kwantitatieve en vooral in kwalitatieve behoefte.

Kwantitatief

De ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- In de regio Holland-Rijnland is er in kwantitatieve zin meer dan voldoende kantoorruimte beschikbaar. Helaas

beschikt het merendeel van dit aanbod niet over de kwalitatieve eisen voor de lifescience sector.

- Op het Leiden Bio Science Park, die in veel behoefte-ramingen niet wordt meegenomen vanwege de focus op de (inter)nationale markt, is er een grote vraag naar meer kantoorruimte voor bedrijven in de lifescience sector.
- Door de grote ontwikkeling die de sector de afgelopen jaren heeft doorgemaakt en de internationale aantrekkingskracht die het daarmee heeft verworven is de vraag naar lab- en kantoorruimte sterk toegenomen. Op het LBSP blijkt dit uit de zeer geringe leegstand van de kantorenvoorraad (onder frictieniveau).
- Op basis van verschillende scenario's blijkt dat er een uitbreidingsvraag op het LBSP is tussen de 119.000 en 399.000 m² bvo tot 2036. Hoewel er als gevolg van corona een mogelijke tijdelijke vraaguitval kan zijn, is het toekomstperspectief voor de sector goed. In combinatie met de verdere toename van de vloerquotiënt is de verwachting dat de ruimte-vraag naar de toekomst toe op peil zal blijven.
- Gezien het bestemmingsplan momenteel een vloeroppervlakte toestaat van circa 7.000 m² bvo aan kantoorruimte en deze wordt vervangen door ca. 9.654 m² bvo aan nieuwbouw zal de uitbreiding beperkt zijn (2.654 m² bvo). Daarmee is er zelfs in het lage scenario voldoende kwantitatieve behoefte.
- Tegelijkertijd is er op het hele Bio Science Park sprake van een omvangrijke (beoogde)plan-capaciteit. Een deel van die plancapaciteit is echter niet hard, en gezien het zeer beperkte aanbod (leegstand zelfs onder frictieniveau), is het wenselijk een deel van de plancapaciteit om te zetten naar hard. Met het beoogde initiatief wordt 5.600 m² bvo aan bestaande plancapaciteit benut (7.000 m² – 1.200 m² bestaande kantoorpand) in combinatie

met een uitbreiding van 2.654 m² bvo van het park waarmee een verbinding met de stad gerecreëerd wordt. Dit is in overeenkomst met de lijnen uitgezet in **Omgevingsvisie Leiden 2040 1.0 versie**.

- Vanuit flexibiliteitsoogpunt zijn er in de **Ruimtelijk-Economische Horecavisie Leiden (2020)** geen kwantitatieve kaders gesteld voor horecaontwikkeling op het LBSP. Wel moet de horeca in de aansluiten bij de wensen en eisen van de gebruikers en in lokale behoefte voorzien. Daarnaast moet het passen binnen een goede ruimtelijke ordening.
- De visie **Leiden Life Sciences 2025** benadrukt de toegevoegde waarde van verschillende functies op het park, zoals horeca, als aantrekkingsfactor voor nieuwe bedrijven. De beoogde (horeca)ontwikkeling kan daar aan bijdragen.

Bijlage 3

Onderbouwing behoefte horeca

Bijlage 3: Onderbouwing behoefte horeca

B3.1 Trends en ontwikkelingen horeca

Vraagzijde

- Mensen eten en drinken steeds meer 'buiten de deur'. Deze markt is inmiddels al goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc.
- De bestedingen in de horecasector zijn in de afgelopen jaren landelijk met opvallende cijfers gegroeid. Dit geldt met name voor de fastfoodbranche, restaurants (+35% tussen 2010 en 2018) en hotels. Alleen in de sector café's is de groei achtergebleven (zie figuur) en de verwachting is dat deze eerder weer zal dalen dan stijgen.
- Momenteel blijven de bestedingen achter als gevolg van de corona-uitbraak en –maatregelen. Voor 2020 komt de

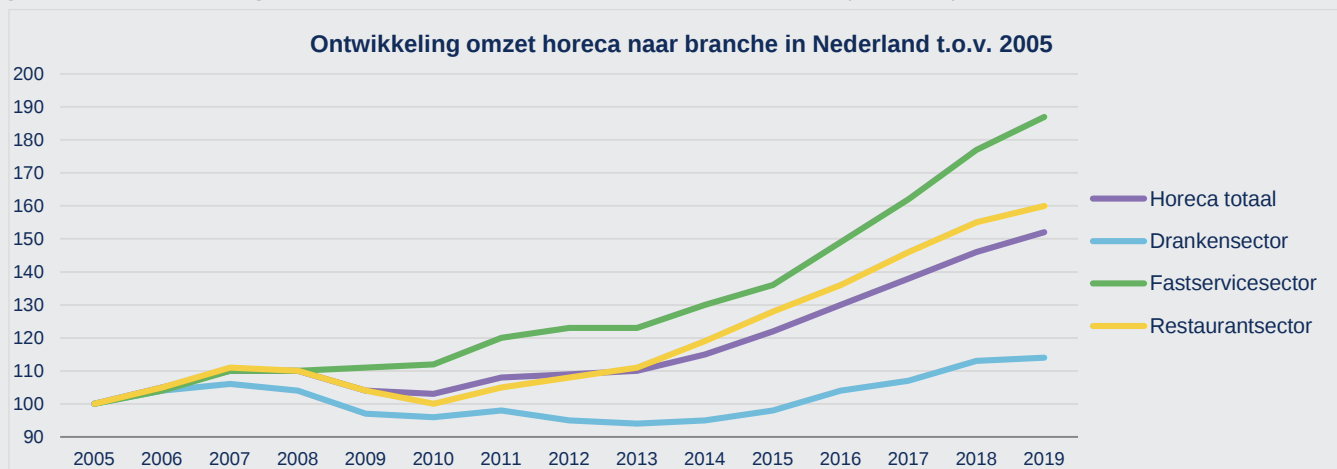
omzetsdaling naar verwachting uit op in totaal ca. 30 tot 40%. De verwachtingen voor de komende jaren zijn onzeker. De bestedingen in de horeca zullen op termijn (na gevolgen van de corona-sluiting) naar verwachting wel weer stijgen.

- Horeca is namelijk niet meer weg te denken uit het straatbeeld en onze maatschappij. Nederland heeft zich ontwikkeld tot 'leisureland' waar wonen, werken en winkelen niet meer zonder goede horeca- en vrijetijdsconcepten kunnen. Binnen kantoren en kantoorlocaties wordt steeds vaker een combinatie met zelfstandig horeca gemaakt. Als gevolg van corona zal naar verwachting het belang van horeca (als ontmoetingsfunctie) binnen kantoren nog groter worden. Kantoren worden immers steeds meer een plek voor ontmoeten, vergaderen en creatieve processen (bijv. brainstorm). De integratie van (daarbij passende) horecavoorzieningen wordt daarin de norm.

Aanbodzijde

- De horeca is een zeer veerkrachtige sector. Zoals aangegeven wordt op termijn weer een groei in bestedingen verwacht, wat kansen biedt voor bestaande en nieuwe horeca. Horecabedrijven zullen het (gezien hun liquiditeitspositie) zwaar krijgen, ondanks flankerende, landelijke maatregelen gericht op lastenverlichting in personeel, huisvesting en financiering. Het aantal faillissementen in de horeca zal naar verwachting groeien, al blijft dit tot nu toe uit. Andere aanbieders (m.n. horeca-ketens) zullen waarschijnlijk in dit gat springen
- Tegelijkertijd is het niet de eerste keer dat de horecasector door een recessie of zelfs een crisis gaat: de horeca is een conjunctuurgevoelige sector. Gedwongen sluiting voor langere tijd op deze schaal is uniek. Gezien het in praktijk grote aanpassingsvermogen en de hoge mutatiegraad in de sector (met jaarlijks vele nieuwkomers) zullen zich op termijn vaak wel weer nieuwe concepten vestigen.
- In de afgelopen jaren is ook gebleken dat voor onderscheidende horecaformules (in het hogere en lagere segment), die creatief inspelen op de gebiedskwaliteiten en consumententrends altijd perspectief bestaat. Tegelijkertijd is er in veel gebieden 'teveel van hetzelfde'. Dit betreft vooral horecazaken met onvoldoende eigenheid/uniciteit, marketing, een gedateerde inrichting, uitstraling of menukeuze. Voor dergelijke zaken is het toekomstperspectief minder gunstig.
- Nieuwe zaken worden groter: vanwege omzeteisen en de behoefte aan multifunctionaliteit. Bedrijven organiseren steeds vaker culturele en recreatieve activiteiten en/of verhuren zalen. Hiervoor is ruimte nodig, die in de binnenstad veelal niet aanwezig is. Ook door de recente corona-crisis is meer ruimte nodig, zowel binnen als buiten.

Figuur 10: Omzetontwikkeling restaurants, fastfoodservice, drankensector en horeca totaal (Bron: CBS).



Tabel 4: Aanbod horeca naar branche in de Leiden en omliggende gemeenten (bron: HorecaDNA/CBS 2020, Lisa 2020)

	Drankenverstrekkers			Fastservice			Restaurants		
Gemeenten	Aantal zaken	Zaken per 10.000 inw.	Zaken per 10.000 banen	Aantal zaken	Zaken per 10.000 inw.	Zaken per 10.000 banen	Aantal zaken	Zaken per 10.000 inw.	Zaken per 10.000 banen
Leiden	154	12,3	21,1	122	9,8	16,7	133	10,6	18,3
Omliggende gemeenten	202	5,0	10,9	89	4,6	11,6	70	3,8	9,7
Totaal	252	8,1	12,4	211	6,7	12,3	203	6,8	11,0
Zuid-Holland	3.107	8,5	17,5	2.711	7,4	15,3	2.380	6,5	13,4
Nederland (excl. gemeente Amsterdam)	15.398	9,3	18,8	11.780	7,1	14,4	10.416	6,3	12,7

- Horeca wordt steeds meer met andere functies (bijv. detailhandel, cultuur, vermaak, recreatie) gemixt ('blurring'). Soms is horeca de hoofdfunctie, soms niet. Cross-selling, waarbij aanvullende producten of diensten worden verkocht aan de klant, heeft de toekomst.
- Goede horeca is ook essentieel voor een sterke gebiedsontwikkeling. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid, gastvrijheid en belevingswaarde. Om dat horecazaken vaak beeldbepalend zijn voor gebieden, worden zij soms doelbewust ingezet voor gebiedsontwikkelingen en 'place making'.

Doorwerking plangebied

Het planinitiatief sluit aan op de trends en ontwikkelingen. Er wordt ingezet op horeca in een werklandschap met een accent op ruimte, water en groen. Horeca zorgt voor reuring, zet het gebouw op de kaart en is ondersteunend aan de andere functies, zoals de kantoren en laboratoria in het gebouw en in de omgeving. Als gevolg van corona en toenemende focus op ontmoeting binnen het kantoor neemt het belang van horeca binnen de werkomgeving verder toe, zeker binnen flexibele moderne kantoorconcepten wordt de integratie van horecadiensten de norm.

B3.2 Behoeft horeca

Een Ladderonderbouwing voor horeca is gericht op de kwalitatieve meerwaarde van de ontwikkeling (in brede zin) en de ruimtelijke effecten. Het omvat dus geen 'traditioneel', uitgebreid marktonderzoek voor de relevante activiteiten, aansluitend aan de middels uitgebreide jurisprudentie. Er bestaat voor de beoogde horeca in wezen geen 'vanzelfsprekende' behoefte. De vraag wordt vooral bepaald door de aanbodkwaliteiten in brede zin, waarbij de combinatie tussen productconcept faciliteiten, uitstraling, doelgroepen, gastvrijheid, marketing maar bovenal ook locatie centraal staan. De marktomstandigheden zijn voor de functies bovendien zeer dynamisch, aan zowel de vraag- als aanbodzijde. De kwantitatieve behoefte wordt in dit kader dan ook indicatief bepaald, met als doel de ruimtelijke effecten goed te kunnen inschatten. De beoordeling van de kwalitatieve aspecten is zoveel mogelijk geobjectiveerd.

Aanbod

De aanbodanalyse is gebaseerd op data van HorecaDNA en Locatus. De data van HorecaDNA (sinds medio 2021 ondergebracht bij Vastgoeddata) vormt de basis van de analyses en is beschikbaar en gepubliceerd op gemeenteniveau. De

cijfers van HorecaDNA zijn bovendien gebruikt in de markt-ruimteberekeningen, aangezien deze aansluiten op landelijke omzetkengetallen. De Locatus-data is gebruikt om binnen de gemeente Leiden inzicht te geven in de spreiding van het horeca-aanbod, zoals het aandeel en type horeca in het centrum van Leiden.

Horeca in verhouding tot gemiddelden

Tabel 1 geeft een cijfermatig overzicht van de horeca in het verzorgingsgebied. De horeca is afgezet tegen het aantal inwoners en banen en vergeleken met het landelijke en provinciale gemiddelde. Dit geeft een globaal inzicht van de marktverhoudingen. Uit de tabel blijkt het volgende:

- Leiden heeft als regionaal verzorgend centrum het grootste horeca-aanbod. Zowel in absolute aantallen als verhoudingsgewijs qua inwonertal. De regionale verzorgingsfunctie is ook terug te zien in de restaurants, waar Leiden er verhoudingsgewijs qua inwoneraantal beduidend meer van heeft dan de omliggende gemeenten.
- De horeca in de omliggende gemeenten is vooral lokaal verzorgend. Dit komt door de geografische structuur (suburbaan, landelijk, veel dorpen).

- Globaal liggen de verhoudingsgewijze gemiddelden van Leiden op alle gebieden boven het landelijke gemiddelde terwijl de verhoudingsgewijze gemiddelde van de omliggende gemeenten onder het landelijk gemiddelde liggen. Dit laat de centrumfunctie van de gemeente Leiden zien.

Horeca in gemeente Leiden

Leiden is een gezellige, historische en sfeervolle stad. De binnenstad is uiteraard het belangrijkste horeca-concentratiegebied en uitgaansbestemming van zelfs de regio. Naast dat Leiden een groot aantal studenten huisvest trekt het een aanzienlijke hoeveelheid toeristen aan. De horeca profiteert hier ook van. Ook de wijkcentra en diverse invalsroutes beschikken vaak over horeca.

Horeca op het Leiden Bio Science Park

Op basis van de gegevens van Locatus (zie figuur B3.2) zijn de volgende uitspraken over het horeca aanbod op het LBSP te doen:

- Het huidige horeca aanbod is beperkt en concentreert zich vooral in het oostelijk deel, rond het station.
- De horeca op het LBSP en rond het station bestaat uit een kleinschalige café (LAB071, 200 m² WVO), een restaurant in het ziekenhuis ('Het Restaurant', 300 m² WVO) en fastservices zoals een coffeecorner, de Subway en Wok Your Way.
- In de binnenstad, rechtsonder in figuur 3.2, is een ruimer en gevarieerder aanbod. Dit ligt slechts voor een beperkt deel van het LBSP op loopafstand.

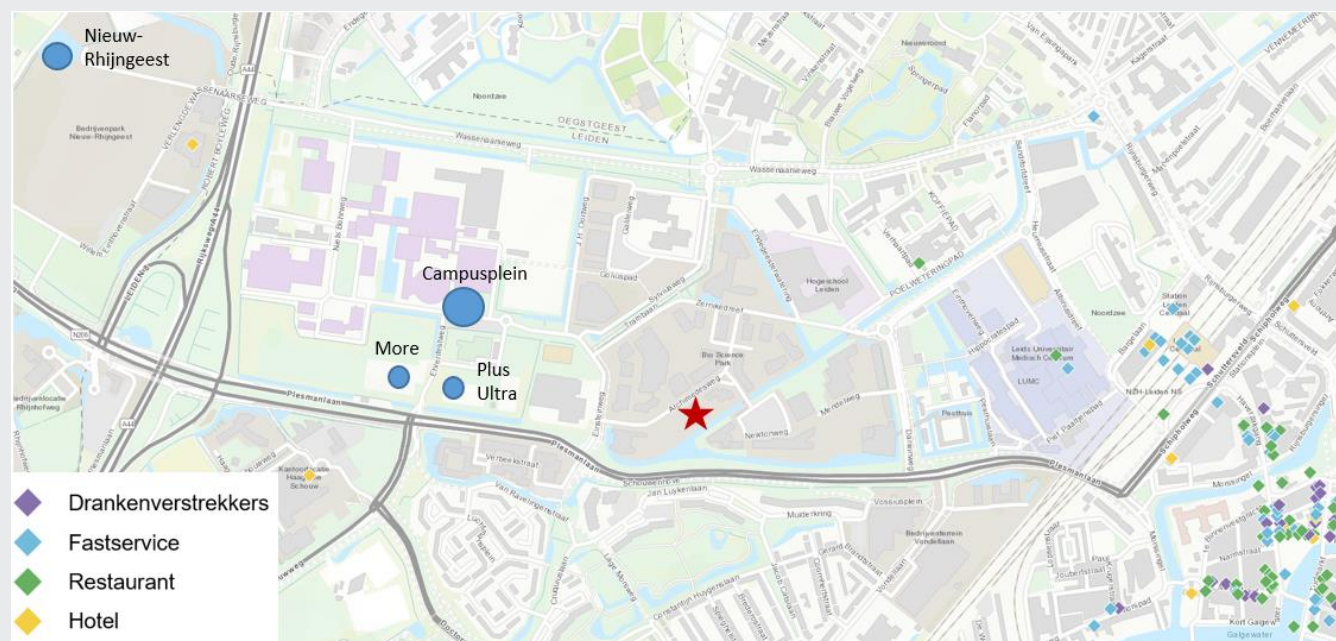
- Er zijn wel bedrijfskantines aanwezig in verschillende gebouwen. Omdat deze geen openbare functie hebben zijn deze niet opgenomen in de gegevens van Locatus.

Plan capaciteit horeca

Vanuit de **Horecavisie Ruimtelijke Economische Visie Leiden 2020** is er gekozen om in te zetten op flexibiliteit met betrekking tot horecagelegenheden. Hiermee hoopt de gemeente mee te werken aan het voortbestaan van horecagelegenheden die flink lijden (en hebben geleden) onder de maatregelen met betrekking tot corona.

Wel worden in de binnenstad nieuwe horeca ontwikkelingen maar beperkt mogelijk gemaakt, om de huidige zaken de mogelijkheid te geven te herstellen. Uitbreiding en kleinschalige ontwikkelingen buiten het centrum zijn wel mogelijk.

Figuur 11: Horeca aanbod, plangebied (ster) en indicatie plaats plan capaciteit (cirkel). Bron: Locatus.



Wensen voor horeca op het LBSP zijn onder meer vastgelegd in **Masterplan Gorlaeus 2016**, het gebied naast Leeuwenhoek waar het beoogde planinitiatief zich bevindt. Onderdeel hiervan is een Campusplein waar zowel horeca als retail beoogd is. Daarnaast zijn er bestaande plannen voor horeca voor gebouwen 'Plus Ultra' en 'More' in het entreegebied, met een onbekend aantal vierkante meters aan horeca. Ook in Nieuw-Rijnegeest, ten westen van het LBSP, is er een mogelijkheid tot maximaal 2.000 m² aan horeca. Hier zijn nog geen concrete plannen voor. Deze locatie ligt echter relatief ver van het LBSP af.

Behoeftenonderzoek 'Horeca en Ontmoeten'

Begin 2021 is een behoeftenonderzoek naar 'Horeca en Ontmoeten' op het Bio Science Park door B@S Consultants (in opdracht van de gemeente Leiden) opgeleverd.

Een van de belangrijke conclusies van dit onderzoek is dat er een duidelijke behoefte aan meer en gevarieerder aanbod aan vrij toegankelijke horeca en ontmoetingsruimten is op het LBSP. Volgens berekeningen, op basis van de huidige en de

te verwachte bestedingen zou er ruimte zijn voor ongeveer 2.800m² tot 3.700m² voor publieke vrij toegankelijke horeca verkoopoppervlak zijn. Deze groei heeft zowel te maken met groei van aantallen medewerkers, studenten, bezoekers en bewoners maar ook met groei van consumentenbestedingen in de horeca in algemeen.

Onderhavig initiatief, maar ook andere ontwikkelingen en initiatieven zijn in dit onderzoek betrokken. Er is tevens een benchmark uitgevoerd, stakeholdersgesprekken en enquêtes.

Geadviseerd wordt en bij de omgeving passend aanbod te ontwikkelen, waarbij dus innovatieve, onderscheidende en gezonde horecaconcepten kernbegrippen vormen en zodoende ook bijdragen aan de ontwikkeling van Leiden Bio Science Park naar Innovatie District.

Prognose en vraag

In 2015 is er een onderzoek gedaan naar het horecapotentieel in deelgebied LBSP-Gorlaues. Gezien het onderzoek ook werknemers van deelgebied Leeuwenhoek heeft meegenomen is dit onderzoek ook toepasbaar op het plangebied. Er een aanbeveling geformuleerd voor de ontwikkeling van 1.500 m² tot 3.400 m² daghoreca en 670 m² aan restaurants²⁷. Het verschil is afhankelijk van de eventuele uitplaatsing van bedrijfskantines van omliggende bedrijven. De inschatting horecamarktruimte voor dit gebied is anno 2020 voorzichtig te noemen: de bestedingen in de horeca lagen in 2019 al 30% hoger dan in 2015. Sindsdien wordt er dus significant meer besteed (zie figuur B3.1). Ook is geen rekening gehouden met een verdere groei van het aantal campusbewoners.

Daarnaast wordt alleen de uitplaatsing van de bedrijfsrestaurants bij Janssen + Astellas en de universiteit in het onderzoek meegerekend terwijl dit een bredere ontwikkeling is. Op

bedrijventerreinen nemen zelfstandige horecazaken steeds meer de rol over van de 'traditionele' bedrijfsrestaurants van grotere bedrijven.

Kwalitatief gezien is het ook belangrijk om horeca te ontwikkelen in en om werkplekken. Goede horeca is essentieel voor een sterk werkklimaat en verblijfswaarde van een bedrijventerreinen of campus. Sterke horeca bevordert uitwisselingen tussen werknemers en bezoekers (B2B) van de diverse grote en kleinere bedrijven, die veelal niet beschikken over eigen horeca of catering. Deze gebruikers zijn dus aangewezen op externe voorzieningen, ook ten behoeve van bijvoorbeeld overleg, borrels, relatiebehartiging en netwerkbijeenkomsten. Ook het beoogde planinitiatief gaat mee met deze trend; het voorziet een bedrijfsverzamelgebouw met openbare horeca.

Zelfs als er zowel op het Campusplein als in de ontwikkelingen 'More' en 'Plus Ultra' grote stukken horeca wordt ontwikkeld van circa 1.000 m² per locatie resteert er in het berekende scenario nog 1.070 m² marktruimte. Ook door de bestedingsgroei van 30% sinds 2015 is er voldoende marktruimte voor de ontwikkeling van een bescheiden 448 m² aan horeca in het beoogde planinitiatief.

B3.3 Conclusie horeca

Kwalitatief

De ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- De mogelijkheid die horeca biedt voor spontane ontmoetingen, en gedeelde voorzieningen (vergaderen, flexplekken, sanitair, etc.) versterkt het bedrijfsprofiel van de locatie en haar omgeving in algemene zin. Horeca zorgt voor reuring, zet het gebouw op de kaart en is ondersteunend aan de andere functies, zoals de kantoren en

laboratoria in het gebouw en in de omgeving. Dit sluit goed aan bij de wens voor een levendige campus.

- Op kantoorlocaties en bedrijventerreinen nemen zelfstandige horecazaken steeds meer de rol over van de 'traditionele' bedrijfsrestaurants van grotere bedrijven. Goede horeca is essentieel voor een sterk werkklimaat en verblijfswaarde van een bedrijventerreinen of campus. Als gevolg van corona en toenemende focus op ontmoeting binnen het kantoor neemt het belang van horeca binnen de werkomgeving verder toe, zeker binnen flexibele moderne kantoorconcepten wordt de integratie van horecadiensten de norm. Het planinitiatief sluit aan bij deze ontwikkeling, gezien het een bedrijfsverzamelgebouw ontwikkelt met zelfstandige horeca in plaats van een bedrijfskantine.
- De horeca binnen het initiatief is ondergeschikt is aan de hoofdfunctie, waarmee voldaan wordt aan een belangrijke beleidsmatige voorwaarde. De horeca op locatie zal in praktijk vooral een dagfunctie hebben, met een overloop in de avond. Voor meer uitgebreide keuze aan horeca zijn de werknemers hier aangewezen op de omgeving of de binnenstad.

Kwantitatief

De ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Gezien de verschillende ontwikkelingen op het Leiden Bio Science Park zal het aantal inwoners, werknemers en studenten de komende jaren toenemen. Deze groepen zijn vanwege het minimale horeca aanbod op de campus momenteel aangewezen op de voorzieningen rond het station, in het centrum en bestaande (bedrijfs)kantines.
- De eerder berekende marktruimte van in totaal 4.070 m² aan horeca voor het deelgebied Gorlaues is, vanwege

²⁷ Visie op campusvoorzieningen LBSP, RMC, 2016.

het verzorgingsgebied, ook toepasbaar op Leeuwenhoek, waar het plangebied ligt. Deze berekende marktruimte is voorzichtig gezien de horecabestedingen in 2015 30% lager lagen dan in 2019 en omdat er maar beperkt rekening is gehouden met de trend in afnemende bedrijfsrestaurants. Ook is geen rekening gehouden met een verdere groei van het aantal campusbewoners.

- De conclusie van het voorgaande is dat er *in theorie* sprake is van marktruimte in de sector richting de toekomst. Tegelijkertijd zijn de effecten van de corona-pandemie van invloed. De horeca is zeer conjunctuurgevoelig en zal op kortere termijn flinke klappen krijgen, maar dit betreft waarschijnlijk vooral de komende 2-4 jaar. Op langere termijn wordt wel weer een geleidelijke stijging van omzet en bestedingen verwacht. Tegen deze achtergrond is van belang dat voorliggend plan een langere scope behelst dan de komende 4 jaar. Bij de ontwikkeling van nieuwe horeca moet vooral worden getoetst op kwalitatieve gronden.
- De berekende marktruimte kan niet worden afgezet tegen de bestaande plancapaciteit, aangezien gegevens over de bestaande plannen voor horeca op het Campusplein en in de ontwikkelingen 'More' en 'Plus Ultra' ontbreken. Tegelijkertijd resteert er nog altijd ca. 1.070 m² - 2.900 m² marktruimte, indien er op alle drie de locaties omvangrijke horeca van circa 500 - 1.000 m² per locatie gerealiseerd wordt. Daardoor is er voldoende marktruimte voor de ontwikkeling van een bescheiden 448 m² aan horeca in het beoogde planinitiatief.
- Het verrichte behoefteonderzoek onderschrijft nadrukkelijk de behoefte aan méér horeca en bij/op het Bio Science Park. Belangrijk is dat de horeca-concepten aansluiten bij imago en doelstelling en op die manier ook een bijdrage leveren aan het geheel, zowel functioneel als qua imago.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Tegelen

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01