

LADDERONDERBOUWING DE GEESTEN OEGSTGEEST

8 JUNI 2021



LADDERONDERBOUWING DE GEESTEN OEGSTGEEST

8 JUNI 2021

Status:

Eindrapportage

Datum:

8 juni 2021

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Gebiedsontwikkeling en strategie

Dr. Aart Jan van Duren
Arjen van Tellingen MSc
Bianca Lemm MSc
Erik Overgaag MSc BBE
Drs. Frans Wittenberg
Ir. Joris Quaedflieg

Voor meer informatie: Ir. Joris Quaedflieg, jq@stedplan.nl

Review:

Ir. Joris Quaedflieg

In opdracht van:

Gemeente Oegstgeest



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20200215

Referentie: 20200215 Oegstgeest LDV de Geesten Ladderonderbouwing 080721

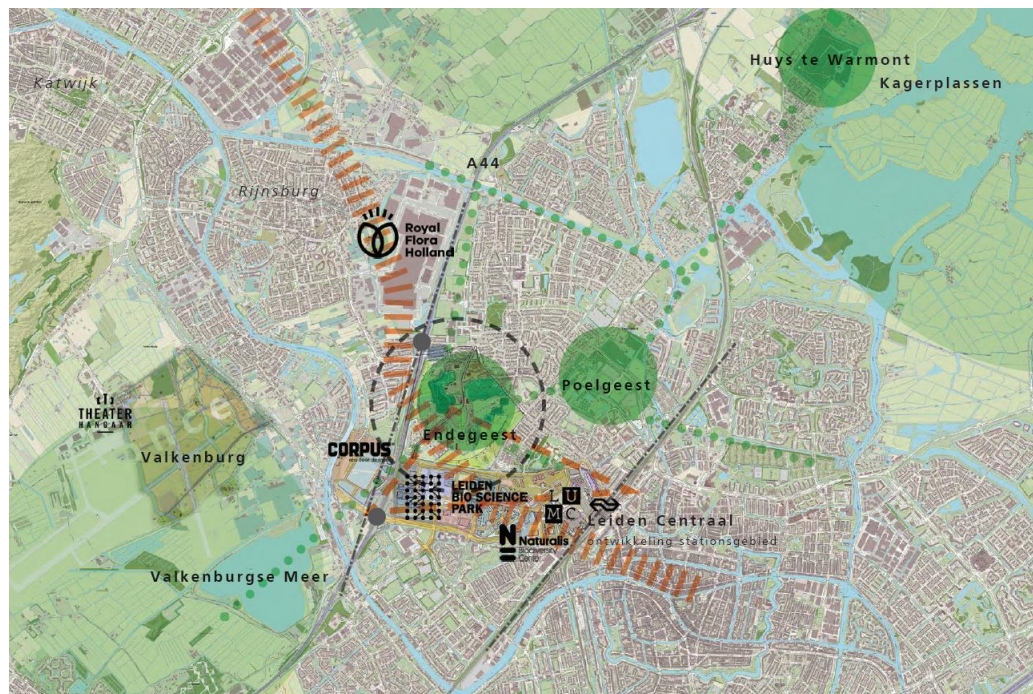
INLEIDING	7
MANAGEMENTSAMENVATTING EN CONCLUSIES	8
1 LOCATIE EN PLAN	10
2 QUICKSCAN ZORG EN ZORGWONEN	13
2.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
2.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
2.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
2.4 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	
3 QUICKSCAN HORECA	20
3.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
3.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
3.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
3.4 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	
4 QUICKSCAN ONDERWIJS (LIFE SCIENCES & HEALTH)	26
4.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
4.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
4.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
4.4 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	

INLEIDING

Op 28 mei 2020 heeft de gemeenteraad de nieuwe gebiedsvisie De Geesten vastgesteld.¹ Deze gebiedsvisie vormt de basis voor het bestemmingsplan De Geesten. Het nieuwe bestemmingsplan heeft tot doel om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, zoals die zijn vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten en bekrachtigd in de gebiedsvisie, tot ontwikkeling te brengen.

In aanvulling op het vigerend bestemmingsplan worden de bestemmingen 'Maatschappelijk - 1' en 'Maatschappelijk - 2' toegevoegd. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk - 1' is de functie zorgwonen in brede zin toegestaan. De bestemming 'Maatschappelijk - 2' heeft het meest ontwikkelende en brede karakter. In deze bestemming zijn naast zorgwonen nadere onderwijsvoorzieningen, wetenschappelijk georiënteerde voorzieningen en 'Life Sciences & Health' bedrijven, horeca en ondersteunende kantoren toegestaan.

In dit rapport is met quickscans de behoefte aan de nieuwe functies onderzocht in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.



FIGUUR 1 SITUERING PLANLOCATIE
Bron: Gebiedsvisie De Geesten (2020)

¹ Naar verwachting stelt de gemeenteraad de gebiedsvisie De Geesten in juni 2021 opnieuw vast.

MANAGEMENTSAMENVATTING EN CONCLUSIES

Dit onderzoek geeft de onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor het bestemmingsplan De Geesten in Oegstgeest. De behoefte aan het programma is voor de planperiode 2020 - 2030 in beeld gebracht voor de functies zorgwonen, horeca, onderwijs/Life Sciences & Health en specialistische zorg. Er wordt geen additioneel kantorenprogramma in De Geesten gerealiseerd; alleen de bestaande planologische ruimte voor kantoren wordt benut. Hiermee is voor deze functie geen onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking vereist.

FUNCTIE <i>PROGRAMMA (M² BVO)</i>	BEHOEFTE TOT 2030	CONCLUSIE EN ADVIES
Zorg en zorgwonen <i>150 plaatsen voor zorgwonen (10.000 m²)</i>	- In Leiden en Oegstgeest is de behoefte aan zorgwonen vanuit somatische en psychogeriatrische cliënten die 24-uurszorg nodig hebben circa 217-228 zorgplaatsen groot. Dit komt neer op circa 15.000-16.000 m². - Vanuit geestelijke gezondheidszorg en gehandicaptenzorg wordt een bovenregionale groei met 3.500 extra cliënten in 2030 verwacht. - De behoefte aan specialistische zorg voor cliënten met een posttraumatische stressstoornis en cliënten met autisme groeit. Deze groepen sluiten aan op het cluster van bestaande geestelijke gezondheidszorg in het gebied.	De forse vergrijzing zorgt voor extra vraag vanuit ouderen naar zorgwonen. De sterke groei van de nichedoelgroepen brengt extra vraag met zich mee. Het beoogd programma past binnen de behoefte.
Horeca <i>1.000 m²</i>	- In totale onderzoeksgebied behoefte aan 1.270 tot 2.670 m² bvo horeca. - Op basis van verkooppunten behoefte aan 4-12 horecavestigingen. - Wanneer meer woningen worden gerealiseerd in Rijnfront kan deze behoefte verder toenemen.	Door de grote groei van de bevolking neemt de vraag naar horeca dusdanig toe dat het programma binnen de behoefte past. Een kwalitatief goed restaurant kunnen de waarden van De Geesten verder versterken en inspelen op de behoefte van lokale bewoners en werknemers.
Onderwijs, Life Sciences & Health en specialistische zorg samen: 18.000 m², waarvan max 8.000 m² onderwijs	- Vanuit voortgezet onderwijs is behoefte aan en 530 m² aan extra voorzieningen in Leiden en Oegstgeest. - Voor het hoger onderwijs en onderzoek zijn 7.500 m² extra voorzieningen nodig. De vraag komt met name uit het WO.	De lichte groei van het aantal leerlingen in de leeftijd van 13-19 jaar, de groei van het aantal studenten en de groei van de Life Sciences & Health maakt het mogelijk om ca. 8.000 m ² van het te transformeren vastgoed te benutten voor voortgezet onderwijs en

FUNCTIE <i>PROGRAMMA (M² BVO)</i>	BEHOEFTE TOT 2030	CONCLUSIE EN ADVIES
	- Voor de Leo Kannerschool wordt binnen De Geesten voorzien in een vervangingsbehoefte. - Vanuit Life Sciences & Health is behoefte aan 82.000 m² versterking van het cluster rond het Bio Science Park.	hoger onderwijs en onderzoek (gekoppeld aan Life Sciences & Health).

Conclusies

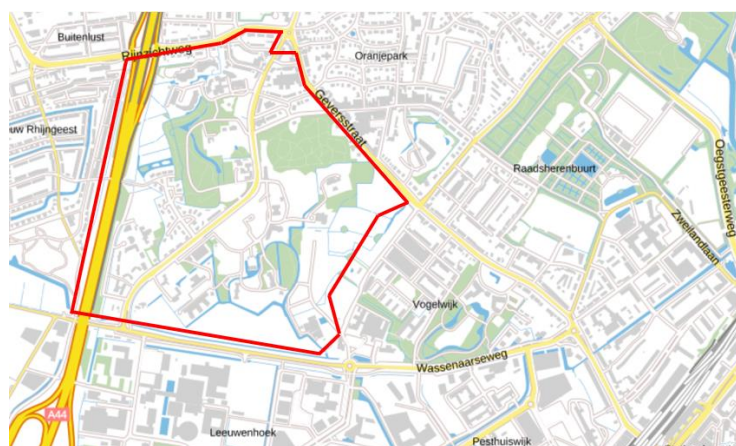
- Door de ligging nabij station Leiden Centraal, het Leiden Bio Science Park en door de goede ontsluiting via de A44 kan De Geesten zich ontwikkelen tot een aantrekkelijk gebied. Door een optimale programmamix versterken de functies elkaar en het draagvlak voor de voorzieningen.
- Het beoogde programma dat is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan De Geesten past binnen de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in de quickscans voor zorg en zorgwonen, horeca en onderwijs (Life Sciences & Health).

1 LOCATIE EN PLAN

Locatie

De Geesten is een belangrijk gebied voor Oegstgeest. De locatie is gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied wordt begrensd door de Rijnzichtweg/Geversstraat, Nachtegaallaan, Wassenaarseweg en A44. Het omvat Overgeest en Endegeest met onder andere het kasteel en diverse paviljoens, de Julianaschool en het Poortgebouw (Figuur 2).

De Geesten is goed bereikbaar met de auto. Het gebied ligt aan de A44, waardoor Den Haag in ca. 15 minuten rijden bereikbaar is. De Wassenaarseweg en de Geversstraat/Rijnzichtweg zijn belangrijk voor het doorgaande verkeer tussen de snelwegen A4 en A44. Het gebied is tevens goed bereikbaar met het openbaar vervoer en de fiets. Het zuidelijke gedeelte ligt op ca. 5 minuten fietsafstand van Leiden Centraal. Daarnaast lopen langs en door het gebied verschillende buslijnen tussen Leiden Centraal en Den Haag (bus 43), Katwijk (bus 37), Haarlem (Bus 50), Noordwijk (bus 20/21) en Hillegom/Nieuw-Vennep (bus 57).



FIGUUR 2 LOCATIE DE GEESTEN

Bron: Pdokviewer

Plan

In aanvulling op het vigerend bestemmingsplan (Wilhelminapark en Geesten, 2010) worden in het nieuwe bestemmingsplan 'De Geesten' de bestemmingen 'Maatschappelijk – 1' en 'Maatschappelijk – 2' toegevoegd aan acht gebouwen/bouwvlakken binnen het bestemmingsplangebied. Met deze bestemmingen worden binnen deze gebouwen de functies zorgwonen, onderwijsvoorzieningen, wetenschappelijk georiënteerde voorzieningen ('Life Sciences & Health'), horeca en ondersteunende voorzieningen toegestaan (Figuur 3 en Tabel 1). Gezondheidszorg is al mogelijk binnen de bestaande bestemming 'maatschappelijk'.



FIGUUR 3 BESTEMMINGSWIJZIGING DE GEESTEN
Bron: gemeente Oegstgeest

GEBOUW / BOUWVLAK		ZORGWONEN	HORECA	KANTOREN BIJ WETENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	KANTOREN BIJ HUIDIGE MAATSCHAP- PELIJKE FUNCTIES	ONDERWIJS ²
1	TD-gebouw	✓		✓	✓	✓
2	Weidepaviljoen	✓		✓	✓	✓
3	Kasteel	✓	✓	✓	✓	✓
4	Westelijk bouwvlak	✓		✓	✓	✓
5	Dienstengebouw	✓		✓		✓
6	Gezondheidscentrum	✓		✓		✓
7	Blauwe-tramlocatie	✓				✓
8	WWA Meander	✓				✓

TABEL 1 FUNCTIES PER GEBOUW / BOUWVLAK

Binnen de bovenstaande acht gebouwen/bouwvlakken worden zorgwonen, onderwijs, Life Sciences & Health en specialistische zorg en horeca mogelijk gemaakt (Tabel 2).

² Onderwijs (en kantoren) zijn binnen de bestaande bestemming van de bestaande bebouwing al mogelijk. Wel neemt van een aantal gebouwen het bruto vloeroppervlak per object toe.

FUNCTIE	PROGRAMMA (M ² BVO)
Zorgwonen	10.000 m ²
Onderwijs, Life Sciences & Health en specialistische zorg, waarvan max 8.000 m ² voor onderwijs	18.000 m ²
Horeca	1.000 m ²

TABEL 2 OVERZICHT FUNCTIES MET PROGRAMMA (M² BVO)

2 QUICKSCAN ZORG EN ZORGWONEN

In en rond het plangebied zijn zorgvoorzieningen aanwezig (Curium LUMC, Rivierduinen en Ipse de Bruggen). De wens bestaat om het bestaande zorgcluster gericht op geestelijke gezondheidszorg waar mogelijk te versterken. In het bestemmingsplan wordt daarom ter plaatse van de bestemmingen 'maatschappelijk – 1' en 'maatschappelijk – 2' zorgwonen mogelijk gemaakt. Dit betreft intramurale 24-uurszorg aan bewoners met een zorgindicatie. Daarnaast zijn twee initiatieven die bovenregionale specialistische zorg bieden voor nichedoelelgroepen (cliënten met een posttraumatische stressstoornis (PTSS) en cliënten met autisme).

In het huidige bestemmingsplan is al 'gezondheidszorg' mogelijk binnen de bestaande bestemming 'maatschappelijk'. Met het bestemmingsplan wordt zorgwonen mogelijk binnen de bestemming 'maatschappelijk – 1' en 'maatschappelijk – 2'. Het beoogd programma bestaat uit ca. 150 zorgplaatsen (ongeveer 10.000 m²)³.

Definitie 'zorgwonen'

Aanleunwoningen (groepsverblijf), beschermd wonen en geschakelde woningen; het zorgaspect kan voldoende aanwezig en verzekerd zijn, als:

- a) sprake is van 24-uurs zorg;
- b) er een verplichting bestaat tot het afnemen van zorg (zorg mag dus niet vrijblijvend zijn);
- c) het om bewoners gaat met een zorgindicatie;
- d) de behandeling in de woning c.q het gebouw plaatsvindt; en/of
- e) sprake is van (nagenoeg) permanent toezicht of begeleiding.

2.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

De voorgenomen functiewijzigingen bevinden zich in het plangebied De Geesten in de gemeente Oegstgeest. Het plangebied wordt aan de zuid- en oostkant begrensd door de gemeente Leiden. Vanwege de ligging op de grens van de gemeenten Oegstgeest en Leiden vormen deze gemeenten samen het onderzoeksgebied.

³ Het metrage per zorgplaats hangt nauw samen met het type zorg dat wordt verleend. Over het algemeen ligt het metrage tussen de 50 en 75 m². Dit is inclusief gezamenlijke ruimten. Bij zorgwoonprojecten in een vergelijkbare setting is uitgegaan van 70 m².

2.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

Zorggroepen die aansluiten op de begripsbepalingen rondom zorgwonen zijn cliënten met een intramurale indicatie in de geestelijke gezondheidszorg (GGZ), gehandicaptenzorg en ouderenzorg.

- Het aantal intramurale cliënten in de GGZ en gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) is in 2020 met circa 5.540 gering. In 2040 zal dit aantal iets oplopen tot 6.740.⁴ Door nieuwe regelgeving komt sinds 2021 een groep van circa 15.500 cliënten in beschermde woonvormen in aanmerking voor Wlz-zorg (zorgprofiel GGZ-wonen).⁵
- De gehandicaptenzorg in Nederland telt in 2020 ongeveer 70.000 cliënten. In 2040 zijn naar verwachting circa 75.000 cliënten.
- Door de vergrijzing wordt met name een sterke toename verwacht in de ouderenzorg van cliënten met een psychogeriatrische en een somatische zorgvraag. De verpleging en verzorging van ouderen in deze doelgroepen telde in 2020 nog 130.000 cliënten. Tot 2040 wordt een toename verwacht van 95.000 cliënten naar in totaal 225.000 cliënten.⁶ Deze groepen die in de laatste fase van hun leven zitten, hebben 24 uur per dag zorg en begeleiding nodig in een comfortabele, veilige en huiselijke omgeving bij voorkeur binnen de eigen regio.

De grootste vraag naar zorgwonen komt vanuit ouderen en door de vergrijzing wordt de druk op de ouderenzorg steeds groter. Er zijn geen aanleidingen om aan te nemen dat Oegstgeest afwijkt van het landelijke beeld. Daarom is primair de regionale behoefte voor deze doelgroep in beeld gebracht. Later in deze quickscan wordt ingegaan op de bovenregionale behoefte vanuit twee aanvullende GGZ-doelgroepen waarvoor initiatieven zijn binnen het plangebied.

Psychogeriatrische zorg is bestemd voor cliënten met geestelijke problematiek, zoals de ziekte van Alzheimer. Daarbij heeft de cliënt meestal een beperkte regie over het eigen leven. Deze cliënten hebben 24 uur per dag zorg en begeleiding nodig in een comfortabele, veilige en huiselijke omgeving.

De term **somatische zorg** wordt gebruikt voor mensen die een lichamelijke beperking of aandoening hebben. Het gaat bijvoorbeeld om mensen na een beroerte, met hartproblemen, diabetes of zicht- en gehoorproblemen.

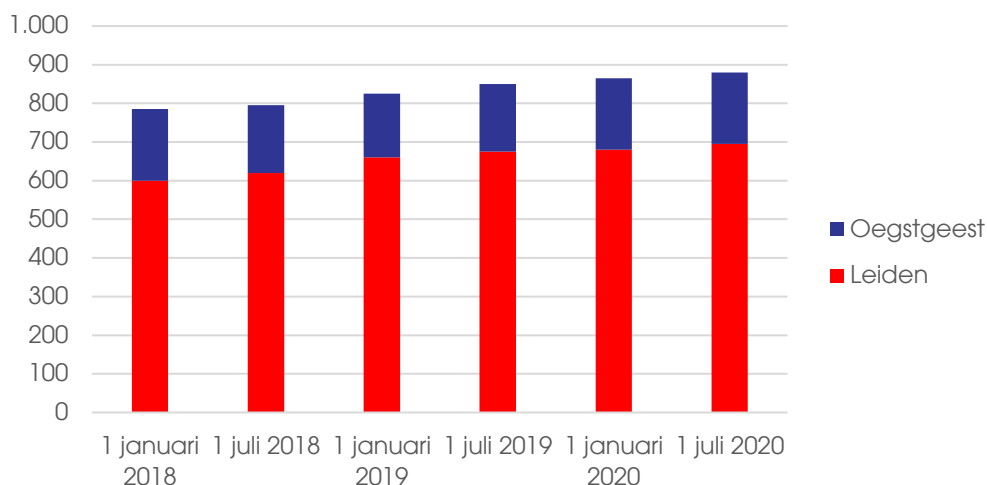
Om te bepalen of iemand recht heeft op een intramurale zorgplaats kent het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) een zorgprofiel toe. De zorgprofielen 5VV tot en met 8VV geven psychogeriatrische en somatische cliënten het recht op een zorgplaats.

⁴ ABF Research (2021) Verkenning wonen met zorg 2020-2040

⁵ CIZ (2021)

⁶ In de prognose voor ouderenzorg is geen rekening gehouden met de lengte van wachtlijsten, omdat informatie hierover ontbreekt of onvoldoende betrouwbaar is.

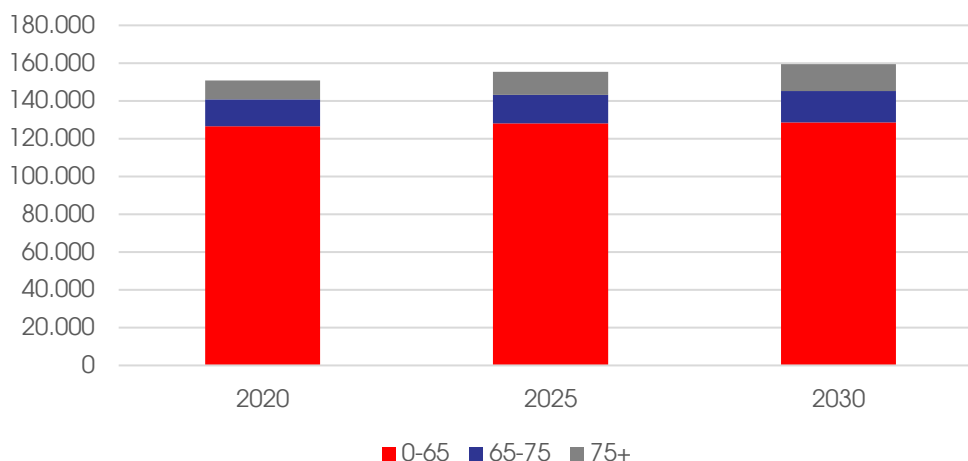
De totale omvang van de geïndiceerden met een zorgprofiel 5VV tot en met 8VV is de afgelopen jaren toegenomen (Figuur 4).



FIGUUR 4 ONTWIKKELING GEÏNDICEERDEN ZORGPROFIEL 5VV TOT EN MET 8VV

Bron: CIZ (2020)

Oegstgeest is sterker vergrijsd dan Leiden (21% tegenover 16%). Voor zowel Leiden als Oegstgeest is de komende jaren een sterke groei waar te nemen in het aantal 65+'ers en 75+'ers (Figuur 5). In Leiden neemt de komende jaren het aantal 65+'ers toe met 27%, in Oegstgeest met 24%.



FIGUUR 5 VERGRIJZING IN LEIDEN EN OEGSTGEEST

Bron: Provincie Zuid-Holland (2020)

De doelgroep (mensen met een indicatie voor zorgprofiel 5VV-8VV) groeit de komende jaren naar schatting naar 1.093.⁷ Dit betekent dat ten opzichte van 2020 nog 228 personen bijkomen met een intramurale zorgbehoefte.

⁷ Berekening op basis van de verhouding tussen het aantal mensen met zorgprofiel 5VV-8VV en het aantal 65+'ers.

ONDERZOEKSGBIED	VRAAG 2020	VRAAG 2030
Oegstgeest	185	230
Leiden	680	863
Totaal	865	1.093

TABEL 3 VRAAG VANUIT GEÏNDICEERDEN ZORGPRIEFEL 5VV TOT EN MET 8VV IN LEIDEN EN OEGSTGEEST 2020-2030
Bron: CIZ; Provincie Zuid-Holland (2020)

2.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

Van de zorginstellingen in Oegstgeest en Leiden zijn de zorgplaatsen geïnteriseerd.

- In Oegstgeest zijn 249 zorgplaatsen voor mensen met een psychogeriatrische of somatische zorgvraag en in Leiden zijn 962 zorgplaatsen voor mensen met een psychogeriatrische of somatische zorgvraag (Tabel 4).
- Onze inschatting op basis van de verhoudingen van het zorggebruik in verzorgingshuizen is dat een derde van de plekken ook bedoeld is voor mensen met zorgprofiel 4VV (beschut wonen) die in principe geen 24-uurszorg nodig hebben.

	COMPLEX	AANTAL ZORGPLAATSEN
Oegstgeest	Marente Hofwijk	60
	Marente Van Wijckerslooth	150
	Valuas/Nova Zembla Zorg Het Witte Huis	25
	Valuas/Nova Zembla Zorg Villa Oranjepark	14
	Totaal Oegstgeest	249
Leiden	Het Gouden Hart Leiden	128
	Libertas Het Gebouw	20
	Libertas Lorentzhof	67
	Libertas Parelvisiers	40
	Libertas Rijn en Vliet	104
	Marente Huis op de Waard	94
	Roomburgh	49
	Topaz Haagwijk	92
	Topaz Lakenhof	72
	Topaz Overrhijn	166
	Topaz Zuydtwijck	122
	Zorghuis Anemoon	8
	Totaal Leiden	962

TABEL 4 ZORGPLAATSEN PER INSTELLING

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

- In Leiden zijn 40 extra zorgplaatsen gepland in het Robijnhof (Tabel 5). Deze plaatsen maken deel uit van het aanbod in 2030.
- Binnen het bestemmingsplangebied is nabij de klinieken van Rivierduinen een ontwikkelruimte met de bestemming 'Maatschappelijk' en de aanduiding 'woongebied' al de ontwikkeling mogelijk van 4.000 m² aanleunwoningen (groepsverblijf) en geschakelde woningen.

	COMPLEX	AANTAL ZORGPLAATSEN
Leiden	Libertas Robijnhof	40
Oegstgeest	Ontwikkelruimte nabij klinieken Rivierduinen	57

TABEL 5 GEPLANDE ZORGPLAATSEN PER INSTELLING

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

2.4 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

Door de vergrijzing in Oegstgeest en Leiden groeit de vraag naar zorgwonen in Oegstgeest en Leiden tot 2030 met **228** naar 1.093 zorgplaatsen. Het aanbod groeit in dezelfde periode met slechts 97 zorgplaatsen.

- In 2030 tellen beide gemeenten circa 1.308 zorgplaatsen, hiervan is naar schatting⁸ twee derde (circa 876 zorgplaatsen) ook daadwerkelijk gericht op zorgdoelgroepen die 24-uurszorg nodig hebben. Het feitelijke aantal zorgplaatsen voor 24-uurszorg valt hierdoor lager uit.
- In 2030 wordt een behoefte aan maximaal **217** zorgplaatsen verwacht (Tabel 6) gezien de sterke verwachte toename van het aantal psychogeriatrische en somatische cliënten en de geringe toename van het aanbod zorgplaatsen in Leiden en Oegstgeest.

	2020	2030
Vraag	865	1.093
Aanbod	811	876
Behoefte	54	217

TABEL 6 BEHOEFTE AAN ZORGWONEN

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

BOVENREGIONALE BEHOEFTE AAN SPECIALISTISCHE ZORG >>

Naast de regionale behoefte aan ouderenzorg kan op De Geesten ook voorzien worden in de bovenregionale behoefte aan intramurale GGZ en gehandicaptenzorg. Deze twee sectoren groeien samen met circa 3.500 cliënten de komende 10 jaar. In het plangebied zijn twee initiatieven die in specialistische GGZ voorzien:

- 24 plekken voor cliënten met autisme die een zware zorgbehoefte hebben en langdurig in een instelling voor zeer specialistische zorg gehuisvest worden;
- Kliniek voor cliënten met een posttraumatische stressstoornis (PTSS) die daar tijdelijk verblijven voor behandeling.

Het aantal mensen dat geclassificeerd wordt met een autismspectrumstoornis (ASS) neemt al jaren toe. In 1990 waren 4,5 op de 10.000 mensen autistisch, in 2006 56 op de 10.000 mensen en in 2010 100 op de 10.000 mensen.⁹ Onder meer mensen met autisme met een langdurige zware zorgbehoefte kunnen aanspraak maken op GGZ-zorgprofiel (wonen/verblijf en behandeling in een GGZ-instelling). In Nederland hebben circa 19.500 cliënten een intramurale GGZ-indicatie.¹⁰ Naar verwachting nemen deze groepen komende jaren licht in omvang toe.¹¹

⁸ Op basis van de verhoudingen binnen het bekende aanbod

⁹ Medisch contact (2017) (Het gaat hier slechts om classificaties. Exacte cijfers over diagnoses ontbreken.)

¹⁰ CIZ (2021)

¹¹ ABF Research (2021) Verkenning wonen met zorg

Het aantal mensen dat geregistreerd staat met PTSS bij de huisarts is in de periode 2008-2018 sterk toegenomen. In 2008 stond 0,4 op de 1.000 mannen en 1 op de 1.000 vrouwen geregistreerd met PTSS. In 2018 stond 4,4 op de 1.000 mannen en 10,8 op de 1.000 vrouwen geregistreerd met PTSS.¹² Ook het aantal meldingen van PTSS als beroepsziekte is sterk gestegen van 52 meldingen in 1999 naar 289 meldingen in 2015.

Oegstgeest, in het bijzonder De Geesten, heeft voor deze GGZ-doelgroepen een landelijke aantrekkingskracht, omdat voor deze cliënten vanouds in Oegstgeest specialistische zorg en voor hen toegespitst speciaal onderwijs voorhanden is. Bovendien is met het naastgelegen Bio Science Park een groot Life Sciences & Health-cluster met specialistische kennis over gezondheidszorg te vinden dat verder versterkt kan worden met de specialistische initiatieven voor PTSS- en ASS-zorg.

CONCLUSIE >>

De behoefte aan zorgwonen voor somatische en psychogeriatrische cliënten die 24-uurszorg nodig hebben is circa 217-228 zorgplaatsen groot. Dit komt neer op circa 15.190-15.960 m². Daarbovenop bestaat een licht groeiende bovenregionale vraag naar GGZ en gehandicaptenzorg die komende 10 jaar met circa 3.500 cliënten toenemen. GGZ voor cliënten met PTSS en ASS kunnen goed op De Geesten landen door de bestaande expertise aan specialistische zorg.

¹² Volksgezondheidszorg.info, FaMe-net (2021); NCvB (2016)

Verwacht wordt dat de beoogde (lichte) horeca een functie zal vervullen voor inwoners, werknemers en verblijvers uit de directe omgeving. Daarom wordt primair gekeken naar de CBS-buurt Rhijngeest en de aangrenzende buurten Rijnfront en Oranje Nassau in Oegstgeest en Leeuwenhoek, Vogelwijk en Pesthuiswijk in Leiden. Deze buurten liggen op ca. 10 minuten fietsen van de projectlocatie. Uit zorgvuldigheid wordt ook gekeken naar een groter onderzoeksgebied, bestaande uit de gemeenten Leiden en Oegstgeest, zodat alle potentiële ontwikkelingen en gebruikers worden meegenomen.

3.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

TOENEMENDE VRAAG NAAR HORECA, ONZEKERHEID DOOR CORONA¹⁴ >>

De vraag naar horeca in Nederland is de afgelopen jaren flink toegenomen en de omzetten stijgen al zes jaar op rij (gemiddeld ruim 5% per kwartaal).¹⁵ Voor de coronacrisis was de verwachting dat deze groei ook de komende jaren doorzet. De horecasector is echter zeer hard getroffen door de coronacrisis, waardoor de vraag sterk is gedaald. De horeca zijn enkele maanden gesloten geweest en ook nu kunnen ze nog niet optimaal functioneren door de naleving van de anderhalve meter afstand en daarmee kleinere bezoekersaantallen. Voor de lange termijn blijft het voor de horeca onzeker, met mogelijk versneld sterke uitval. Toch bestaan er ook nieuwe kansen (digitalisering, personalisatie en duurzaamheid) waarmee een nieuwe verdienmethode en een herstel van de sector kan worden bereikt rond 2021.¹⁶

KWANTITATIEVE VRAAG >>

De horeca in De Geesten zal verschillende doelgroepen bedienen:

- **Bewoners primair verzorgingsgebied.** In het primaire verzorgingsgebied is de bevolking sterk toegenomen door de vele (grootschalige) woningbouwontwikkelingen. Tussen 2014 en 2019 nam het inwoneraantal toe van 7.658 naar 9.550, een stijging van 24%. De komende jaren zal dit inwoneraantal nog verder toenemen door woningbouwontwikkelingen. In het gebied bestaan harde plannen voor 1.758 woningen¹⁷, waardoor het inwoneraantal naar schatting met ruim 3.200 zal toenemen.¹⁸ Bij realisering van de zachte plannen voor 800 woningen in Rijnfront¹⁹, komen hier mogelijk nog eens 1.440 inwoners bij.²⁰

¹⁴ Diverse bronnen waaronder: Rabobank, sectorprognoses 2018; Rabobank cijfers en trends 2016/2017 horeca en recreatie; ABN Amro, Fastfood groeit door in 2018, 1 maart 2018

¹⁵ CBS, kwartaalmonitor horeca, 2019

¹⁶ Diverse bronnen: Rabobank, sectorprognoses 2020, Stef Driessen, ABN AMRO

¹⁷ Planmonitor wonen, 2020

¹⁸ Gebaseerd op gemiddelde huishoudensgrootte Leiden (1,8) en Oegstgeest (2,2), berekening: 106 (woningen in Oegstgeest) * 2,2 = 233 + 1.652 (woningen in Leiden) * 1,8 = 2.974 = 3.207 inwoners

¹⁹ <https://sleutelstad.nl/2020/06/07/800-woningen-in-nieuw-rhijngeest-atypisch-maar-noodzakelijk-voor-oegstgeest/>

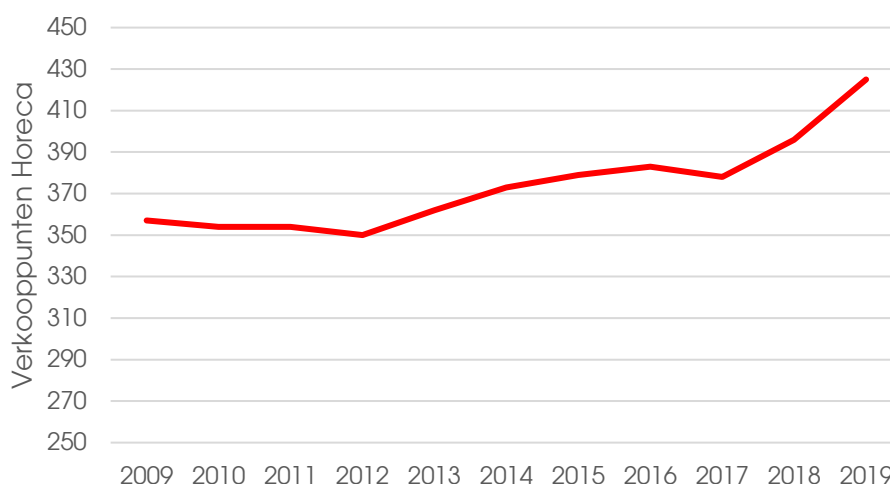
²⁰ Wijk wordt meer stedelijk, daarom gebaseerd op gemiddelde huishoudensgrootte van Leiden (1,8), berekening: 800 * 1,8 = 1.440 inwoners

- **Werknemers Leiden Bio Sciencepark.** Het Bio Science Park wordt de komende jaren door investeringen verder versterkt, waardoor het aantal arbeidsplaatsen in vijf jaar met ca. 5.000 toeneemt tot 25.000.²¹
- **Bezoekers van elders.** De horeca zal naar verwachting ook bezoekers uit de rest van de gemeente Leiden en Oegstgeest trekken. Momenteel wonen er 150.090 inwoners in de gemeenten samen en in 2030 zal dit gegroeid zijn naar 162.270 inwoners (+8%).²²

3.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

AANBOD LEIDEN EN OEGSTGEEST >>

Net als landelijk, is ook het horeca aanbod in Leiden en Oegstgeest de afgelopen jaren bovengemiddeld toegenomen. In 2019 zijn er in totaal 425 horeca verkooppunten gevestigd, een stijging van 19% ten opzichte van 2009. In Nederland lag dat groeipercentage op 8%.²³



FIGUUR 7 AANTAL VERKOOPPUNTEN HORECA LEIDEN EN OEGSTGEEST
Bron: HorecaDNA, 2020

Het horeca-aanbod wordt als volgt gekenmerkt:

- Het grootste aandeel van de horeca ligt in Leiden (409 verkooppunten) en dan met name het centrum. Dit is mede te verklaren door regioverzorgende functie van de (binnen)stad en vanwege de vele studenten.
- Het grootste aanbod bestaat uit vestigingen in dranken (38%), gevolgd door restaurants (32%) en fastservice-vestigingen (30%).

²¹ Bron: Bureau Stedelijke Planning (2020), Leiden Bio Science Park: The Next Step

²² Primos, 2020

²³ HorecaDNA, 2020

- De gemiddelde oppervlakte van de horecavestiging is relatief klein, met name in Leiden. Naar verwachting speelt het gebrek aan grootschalige panden in de binnenstad hierin een rol.

AANBOD PRIMAIR VERZORGINGSGEBIED >>

Het aanbod aan horeca in het primaire verzorgingsgebied is met name geconcentreerd rondom het stationsgebied in de Pesthuisbuurt en de Kempenaerstraat in Oranje Nassau (centrum Oegstgeest). Het totale aanbod bestaat uit ca. 24 vestigingen met een totaal oppervlakte van ca. 2.930 m² wvo.²⁴

Toekomstige ontwikkelingen

Binnen het (primaire) verzorgingsgebied zijn momenteel geen harde, relevante plannen. Wel bestaan er zachte plannen voor horecaontwikkeling in Rijnfront. Hier bestaan plannen voor een horecapaviljoen als onderdeel van de nieuwbouwwijk Nieuw-Rijngeest Zuid.²⁵

3.4 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

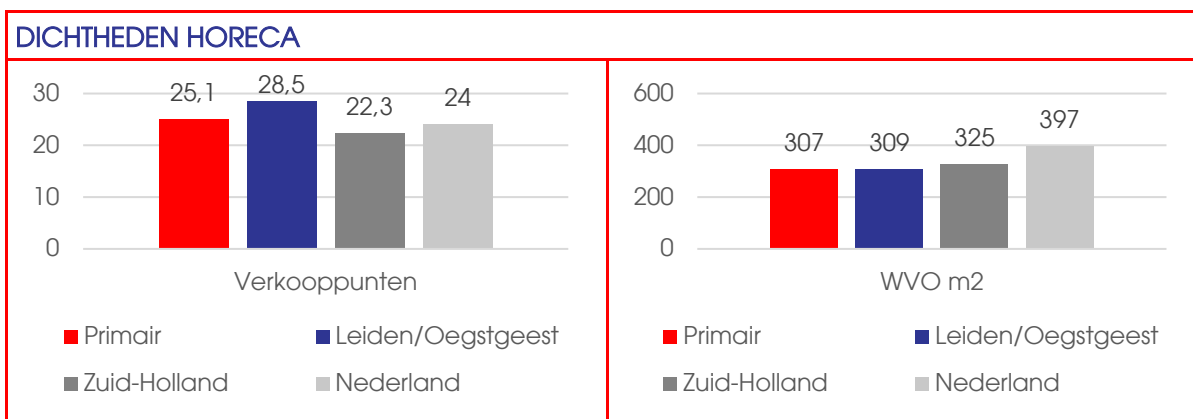
KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

Voor de kwantitatieve behoefte is een vergelijking gemaakt van horecadichtheden. Hierbij is gebruik gemaakt van het aantal horecavestigingen per 10.000 inwoners en vierkante meters horeca per 1.000 inwoners. Het aanbod in de gemeenten Leiden en Oegstgeest is vergeleken met het aanbod in Zuid-Holland en Nederland. Het volgende valt op:

- De dichtheid aan verkooppunten horeca in het primaire gebied ligt lager dan gemiddeld in Leiden en Oegstgeest, maar hoger dan landelijk en provinciaal.
- De dichtheid aan vloeroppervlakte aan horeca ligt in zowel het primaire gebied als in Leiden en Oegstgeest samen lager dan gemiddeld.

²⁴ BAG Viewer, 2020. Exacte metrages Hilton en Restaurant Twelve niet bekend, gebaseerd op gemiddeld metrage restaurants van Leiden en Oegstgeest (122 m² wvo).

²⁵ Bron: https://www.leidschdagblad.nl/cnt/dmf20200727_12466226/horeca-bij-sloepenhaven-oegstgeest-stap-dichterbij?utm_source=google&utm_medium=organic



FIGUUR 8 DICHTHEDEN HORECA – LINKS: AANTAL VERKOOPPUNTEN PER 10.000 INWONERS, RECHTS: AANTAL VIEKANTE METERS WVO PER 1.000 INWONERS
Bron: HorecaDNA, CBS Statline, 2020

Indicatieve uitbreidingsruimte

Indicatief zien wij ruimte voor het toevoegen van horeca in het primaire verzorgingsgebied, voornamelijk door de sterke groei van de bevolking tot 2030. Uitgaande van 12.750 inwoners in 2030 en de horecadichtheden van Leiden/Oegstgeest en het landelijk en provinciaal gemiddelde is er een extra uitbreidingsruimte voor 4 tot 12 nieuwe vestigingen en ca. 1.010 tot 2.140 m² wvo, naast het huidige aanbod.²⁶ Omgerekend naar bvo gaat het om 1.270 tot 2.670 m². Met de realisatie van 800 extra woningen in Nieuw-Rijngest Zuid (Rijnhof) kan dit oplopen tot minimaal 1.460 m² en maximaal 2.710 m² wvo (1.820 tot 3.380 m² bvo). **De opgenomen 1.000 m² bvo in het bestemmingsplan past binnen de bandbreedte van kwantitatieve behoefte.**

UITBREIDINGSRUIMTE 2030	MINIMAAL	MAXIMAAL
Verkooppunten ²⁷	4	12
M ² wvo ²⁸	1.010	2.140
M ² bvo (wvo/0.8)	1.270	2.670

TABEL 7 INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE HORECA O.B.V. LEIDEN/OEGSTGEEST, ZUID-HOLLAND EN NEDERLAND
Bron: HorecaDNA, 2020,

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

De locatie van De Geesten leent zich zowel door het groen in combinatie met de historische waarde, als door de strategische ligging uitstekend voor 'lichte horeca':

- Het park biedt een aantrekkelijke groene omgeving. Een kwalitatief hoogstaande lunchroom of restaurant past hier uitstekend bij;

²⁶ Exclusief de Gouwe, Tjik Tjak en Kin Sushi, inclusief deze vestigingen is de behoefte minimaal 660 en maximaal 1.400 m² wvo, respectievelijk 825 en 1.750 m² bvo

²⁷ Berekening: rekening: 12.757 (inwoners onderzoeksgebied 2030)/ 10.000 * (gemiddelde horecadekking vkp Leiden/Oegstgeest, provincie Zuid-Holland en NL) minus (huidig aanbod onderzoeksgebied)

²⁸ Berekening: rekening: 12.757 (inwoners onderzoeksgebied 2030)/ 1.000 * (gemiddelde horecadekking m² wvo Leiden/Oegstgeest, provincie Zuid-Holland en NL) minus (huidig aanbod onderzoeksgebied)

- Een horecaconcept dat aansluit op het thema en het verleden kan de iconische waarde van De Geesten versterken;
- Het gebied is volop in ontwikkeling door woningbouw en uitbreiding van het Bio Sciencepark. Vanwege de centrale ligging leent De Geesten zich uitstekend voor ondersteunende functies als horeca;
- Met horeca kan een plek worden gecreëerd waar de nieuwe bewoners, naburige bewoners en werknemers van het Bio Sciencepark kunnen samenkomen. Zo wordt verbinding gemaakt tussen de omliggende buurten.

Met horeca kunnen mensen naar De Geesten worden getrokken en kunnen de belangrijkste waarden van het gebied, zijnde het groen, de parken en de monumenten, optimaal worden geëxploiteerd. Zo kan de economische functie van het kasteel Endegeest worden versterkt.

4 QUICKSCAN ONDERWIJS EN (LIFE SCIENCES & HEALTH)

In het huidige bestemmingsplan zijn binnen de maatschappelijke bestemming al onderwijsvoorzieningen mogelijk. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van maximaal 8.000 m² bvo aan onderwijsvoorzieningen.

In de directe omgeving zijn al onderwijsvoorzieningen en kennisinstellingen in de Life Sciences & Health aanwezig (met name in het naastgelegen Bio Science Park). Met de nieuwe bestemming wordt beoogd het bestaande cluster te versterken met voorzieningen ten behoeve van middelbaar onderwijs en hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek met ondersteunende voorzieningen op het gebied van Life Sciences & Health.

4.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Deze onderbouwing gaat in op de behoefte aan middelbaar en hoger onderwijs (op HBO- en WO-niveau). De voorgenomen functiewijzigingen bevinden zich in het plangebied De Geesten in de gemeente Oegstgeest. Het plangebied wordt aan de zuid- en oostkant begrensd door de gemeente Leiden.

- Voor **middelbaar onderwijs** vormen Oegstgeest en Leiden samen het onderzoeksgebied vanwege de ligging op de grens van beide gemeenten. Ook is de oriëntatie van jongeren in de leeftijd van 13 tot en met 19 jaar doorgaans breder dan alleen de eigen gemeente.
- Voor **hoger onderwijsvoorzieningen / Life Sciences & Health** is de vraag en het aanbod sterk georiënteerd op de bestaande instellingen in Leiden. Daarom vormt de gemeente Leiden het uitgangspunt voor de onderbouwing van hoger onderwijs en Life Sciences & Health.

4.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

VOORZIENINGEN VOOR MIDDELBAAR ONDERWIJS >>

Gemiddeld telt een school in het voortgezet onderwijs 500 leerlingen²⁹. Het benodigde metrage voor een middelbare school is ca. 5.910 m² bvo, inclusief gymzalen en exclusief buitenruimte³⁰. In Leiden en Oegstgeest zijn in totaal 11.253 kinderen met een leeftijd tussen de 13 en 19 jaar. Zij nemen in de prognose van de provincie Zuid-Holland licht toe in omvang tot 2030 (+61, Tabel 8).

²⁹ DUO, 2017

³⁰ Gemeente Den Haag (2020)

ONDERZOEKSGBIED	2020	2030	2020-2030
Oegstgeest	2.235	2.318	+83
Leiden	9.018	8.996	-22
Totaal	11.253	11.314	+61

TABEL 8 ONTWIKKELING 13 TOT 19-JARIGEN IN HET ONDERZOEKSGBIED 2020-2030
Bron: CBS; Provincie Zuid-Holland (2020)

De lichte toename van het aantal jongeren voorziet in een extra vraag voor de komende 10 jaar van circa **720 m²**.

VOORZIENINGEN VOOR HOGER ONDERWIJS EN ONDERZOEK >>

De ontwikkeling van het aantal studenten aan een HBO- of WO-instelling in Leiden is in beeld gebracht aan de hand van de Lokale Monitor Studentenhuisvesting Leiden (Tabel 9).

TYPE HOGER ONDERWIJS	2018-2019	2026-2027	ONTWIKKELING
HBO	10.420	9.745	-675
WO	23.410	28.230	+4.820
Totaal	33.830	37.975	+4.145

TABEL 9 TOTAAL AANTAL STUDENTEN (HBO / WO) STUDEREND IN LEIDEN 2018-2019 – 2026-2027
Bron: Kences (2019)

In 2018 bedroeg de NFC Index voor HBO -instellingen gemiddeld 5,3 m² bvo per student. Dit houdt in dat de gemiddelde HBO-student 5,3 m² bvo tot zijn beschikking heeft. De gemiddelde WO-student heeft gemiddeld 15,7 m² tot zijn beschikking.

TYPE HOGER ONDERWIJS	2018-2019	2026-2027	ONTWIKKELING
HBO	55.226 m ²	51.649 m ²	-3.577 m ²
WO	367.537 m ²	443.211 m ²	75.674 m ²
Totaal	422.763 m²	494.860 m²	72.097 m²

TABEL 10 TOTALE VRAAG AAN HOGER ONDERWIJS VANUIT HBO- EN WO-STUDENTEN 2018-2019 – 2026-2027
Bron: Kences (2019); NFC Index (2019)

4.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

VOORZIENINGEN VOOR MIDDELBAAR ONDERWIJS >>

- In Oegstgeest zijn 3 middelbare scholen actief en in Leiden zijn 12 middelbare scholen actief. Samen bieden deze scholen onderwijs op 19 locaties.
- Per ingang van schooljaar 2021-2022 zal het Leonardo College een nieuw pand betrekken dat **189 m²** groter is dan het huidige pand.

GEMEENTE	SCHOOL	LOCATIE
Oegstgeest	Het Rijnlands Lyceum	Oegstgeest
	Teylingen College	Duinzicht
	Wellantcollege	Oegstgeest vmbo
Leiden	Auris College Leiden	
	Bonaventuracollege	Boerhaavelaan
		Burggravenlaan
		Mariënpoolstraat
	Leonardo Da Vinci	Da Vinci College Kagerstraat
		Da Vinci College Lammenschans
		Leonardo College
		ISK
	Driestar College	
	Het Vlietland College	
	Het Waterland	
	Marecollege	
	Stedelijk Gymnasium Leiden	Athena
		Socrates
	Visser t Hooft Lyceum	Kagerstraat
		Zuid-West

TABEL 11 VOORZIENINGEN VOOR VOORTGEZET ONDERWIJS IN OEGSTGEEST EN LEIDEN 2020

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

SPECIAAL ONDERWIJS >>

Daarnaast zijn nog 4 voorzieningen voor speciaal voortgezet onderwijs verdeeld over 6 locaties. Deze scholen bieden specialistische en intensieve begeleiding voor mensen met een handicap, leerstoornis, langdurige ziekte of gedragsproblemen. Op De Geesten is ter plaatse van de bestaande maatschappelijke bestemming al de ontwikkeling mogelijk van een nieuw gebouw voor de Leo Kannerschool ter

vervanging van de huidige Leo Kannerschool aan de Hazenboslaan in Oegstgeest. Over het algemeen vervullen deze meer specialistische voorzieningen een bovenregionale functie die de vraag binnen de gemeenten Leiden en Oegstgeest overstijgt.

GEMEENTE	SCHOOL	LOCATIE
Oegstgeest	Leo Kannerschool	ESB Curium – LUMC
		VSO
Leiden	Kort Vlietsch voor ZMLK	VSO
	Leo Kannercollege	VSO
	Mytyschool De Thermiek	VSO Blauwe Vogelweg
		VSO Sumatrastraat

TABEL 12 VOORZIENINGEN VOOR SPECIAAL VOORTGEZET ONDERWIJS IN OEGSTGEEST EN LEIDEN 2020
Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

VOORZIENINGEN VOOR HOGER ONDERWIJS EN ONDERZOEK >>

In Leiden zijn drie hoger onderwijsvoorzieningen actief. Het gaat om twee universiteiten en een hogeschool, namelijk:

- Universiteit Leiden (actief in de binnenstad en in het Bio Science Park)
- Webster University (actief in de binnenstad)
- Hogeschool Leiden (actief in het Bio Science Park)

INSTELLING		METRAGE
Universiteit Leiden	excl. LUMC	306.964 m ²
	LUMC	208.259 m ²
Hogeschool Leiden		59.734 m ²
Webster University		1.128 m ²

TABEL 13 AANBOD HOGERONDERWIJSVOORZIENINGEN 2020
Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

Naast het huidige aanbod telt het onderzoeksgebied een toekomstig aanbod van circa 65.150 m²:

- Als deel van de Humanities Campus van de Universiteit Leiden wordt de P.N. van Eyckhof Cluster Zuid gerenoveerd met een toevoeging van **3.550 m²** onderwijsgebouwen.
- Op het Bio Science Park wordt het Gorlaeus-gebouw van de Universiteit Leiden (**54.000 m²**) verder ontwikkeld deels ter vervanging van bestaande panden. Recent is daarvoor al 10.000 m² aan gebouwen gesloopt
- Op het Bio Science Park wordt eveneens een sport- en tentamencentrum gerealiseerd (**8.400 m²**). Hierin worden naast sportfuncties ook gezondheidsfuncties voorzien.

- Hogeschool Leiden breidt uit met **9.200 m²** op het Bio Science Park in augustus 2022 (Vondellaan 47).

4.4 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

VOORZIENINGEN VOOR MIDDELBAAR ONDERWIJS >>

De lichte toename van het aantal jongeren in de leeftijdscategorie 13-19 jaar betekent een vraag naar 720 m² meer voorzieningen voor middelbaar onderwijs. De nieuwbouw van het Leonardo College is 189 m² groter dan het huidige pand. 531 m². Voor de Leo Kannerschool wordt binnen De Geesten voorzien in een vervangingsbehoefte.

VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
720 m ²	189 m ²	+531 m ²

TABEL 14 BEHOEFTE AAN MIDDELBAAR ONDERWIJS 2020-2030

VOORZIENINGEN VOOR HOGER ONDERWIJS EN ONDERZOEK >>

De toename van het aantal studenten aan de Leidse instellingen voor hoger onderwijs zorgt voor een vraag naar 72.097 m² aan voorzieningen voor hoger onderwijs en onderzoek tot 2026-2027. Circa 65.150 m² aan voorzieningen is nog in ontwikkeling, in het bijzonder op het naastgelegen Bio Science Park. In aanvulling daarop is nog extra behoefte aan circa **7.500 m²** aan voorzieningen voor hoger onderwijs en onderzoek.

TYPE HOGER ONDERWIJS	VRAAG-ONTWIKKELING	AANBOD-ONTWIKKELING	BEHOEFTE
HBO	-3.577 m ²	+9.200 m ²	-12.777 m ²
WO	75.674 m ²	+55.950 m ²	+19.724 m ²
Totaal	72.097 m²	+65.150 m²	+7.478 m²

TABEL 15 BEHOEFTE AAN VOORZIENINGEN VOOR HOGER ONDERWIJS EN ONDERZOEK 2018-2019 – 2026-2027

LIFE SCIENCES & HEALTH >>

Het naastgelegen Leiden Bio Science Park is het grootste kenniscluster van Nederland op het gebied van Life Sciences & Health. Circa 150 bedrijven en 150 instellingen zijn op het park gevestigd. De clustering van hoogwaardig onderwijs, onderzoek, zorg en bedrijven trekken studenten, wetenschappers en ondernemers vanuit de hele wereld. Het Bio Science Park wordt de komende jaren door

investeringen verder versterkt, waardoor het aantal arbeidsplaatsen in vijf jaar met circa 5.000 toeneemt naar 25.000.³¹

De wereldwijde uitgaven voor gezondheidszorg blijven stijgen en mede hierdoor is het Life Sciences & Health-cluster een sterke groeimarkt. In de periode 2013-2017 nam de omzet van het cluster met 2,9% per jaar toe. Voor de periode 2018-2022 werd zelfs een jaarlijkse groei van 5,4% verwacht.³² De uitgaven voor ontwikkeling in de gezondheidszorg nemen onder invloed van de coronapandemie naar verwachting nog sterker toe. Bijna 20% van de totale opname in Oegstgeest en Leiden valt onder de afbakening van Life Sciences & Health.³³ Hier vallen enkel de opnames onder waarvan de bedrijfsvoering zich geheel op Life Sciences & Health richt.

Aangezien Life Sciences & Health een groeimarkt betreft en door de aanwezigheid van een zeer sterk cluster bestaat een omvangrijke vraag naar uitbreiding van de Life Sciences & Health-voorzieningen. Tot 2036 is in het hoge groeiscenario behoefte aan circa 82.000 m² geraamd voor Life Sciences & Health dat niet op het Bio Science Park kan landen.³⁴ De voorziene ontwikkeling van Life Sciences & Health op De Geesten sluit aan op deze toenemende vraag. De planlocatie ligt nabij Leiden Centraal en direct aansluitend op het Bio Science Park. Ten aanzien van het Bio Science Park onderscheidt De Geesten zich door de kleinschaligheid, de focus op het zorgaspect en de ligging op een landgoed.

CONCLUSIE >>

Vanuit voortgezet onderwijs en hoger onderwijs en onderzoek is behoefte aan maximaal circa 8.000 m² aan voorzieningen in het onderzoeksgebied. Deze behoefte komt bovenop de vervangingsbehoefte vanuit de Leo Kannerschool die zich vestigt op De Geesten ter vervanging van de bestaande school aan de Hazenboslaan in Oegstgeest. Vanuit Life Sciences & Health is eveneens een grote behoefte (82.000 m²) in aansluiting op de ontwikkelingen op het Bio Science Park waarvan een deel gericht op de zorg kan landen op De Geesten.

³¹ Bureau Stedelijke Planning (2020) Leiden Bio Science Park: The Next Step

³² Deloitte (2019)

³³ CBS (2018) Monitor Topsectoren (SBI codes 21, 26.60, 32.50, 72.11.2, 72.19.3); Vastgoeddata (2020)

³⁴ Bouwstenen voor de Ladder toelichting Leiden Bio Science Park (2017)