

LADDER-ONDERBOUWING GREENIB BUSINESS PARK WARMOND

11 DECEMBER 2018



LADDER- ONDERBOUWING GREENIB BUSINESS PARK WARMOND

11 DECEMBER 2018

Status:

Eindrapport

Datum:

11 december 2018

Ben product van:

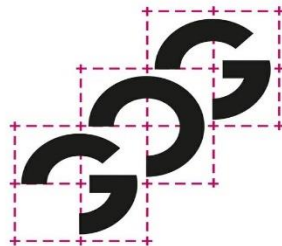
Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Economie en Commercieel Vastgoed
Dr. Pieter van der Heijde
Valérie Noordink MSc.

Voor meer informatie: Dr. Pieter van der Heijde, pvdh@stedplan.nl

In opdracht van:

Greenib Onroerend Goed B.V.



Greenib Onroerend Goed B.V.

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: 2018.E.136

Referentie: 2018.E.136 Ladderonderbouwing Greenib Business Park Warmond

INLEIDING.....	6
MANAGEMENTSAMENVATTING	7
1 LOCATIE EN PLAN	9
2 ONDERZOEKSPERIODE EN -GEBIED	10
3 BELEID.....	12
3.1 RIJKSBELEID	
3.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	
3.4 CONCLUSIES	
4 VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN.....	14
4.1 KWANTITATIEVE VRAAG	
4.2 KWALITATIEVE VRAAG	
4.3 CONCLUSIE	
5 AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN	17
5.1 KWANTITATIEF	
5.2 KWALITATIEF	
5.3 CONCLUSIES	
6 BEHOEFTE	20
6.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE	
6.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE	
7 MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED.....	22

INLEIDING

In de gemeente Teylingen bevindt zich het Greenib Business Park. Het Greenib Business Park is een bedrijvenpark van 7 ha dat wordt gekenmerkt door een ruime, groene opzet en kwalitatief hoogwaardige bebouwing. Het bedrijvenpark vervult met zijn ligging langs de A44 een belangrijke functie voor regionaal verzorgende en internationale bedrijvigheid.

De intentie is om dit bedrijvenpark aan de zuidzijde uit te breiden met ca. 3 hectare. Hiervoor moeten de huidige bestemmingen recreatie, agrarisch en wonen in het bestaande bestemmingsplan *'Buitengebied Teylingen'* worden aangepast naar een bedrijfsbestemming.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken moet een onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking worden opgesteld. Aangezien de locatie gelegen is buiten bestaand stedelijk gebied is ook een motivering voor ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied nodig.

In opdracht van Greenib Onroerend Goed B.V. voert Bureau Stedelijke Planning deze onderbouwing aan de Ladder uit. Greenib Onroerend Goed B.V. is eigenaar van het businesspark, ook wel bedrijventerrein De Wetering genoemd.

FIGUUR 1 GREENIB BUSINESS PARK



Bron: Greenib Onroerend Goed B.V.

MANAGEMENTSAMENVATTING

Het voornemen is om het Greenib Business Park in Teylingen uit te breiden met ca. 3 ha als gemengd bedrijventerrein.

De gemeenten binnen de COROP-regio Agglomeratie Leiden en Bollenstreek zijn als onderzoeksgebied gehanteerd. Dit betreffen Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. Een groot deel van de migratie naar en van Teylingen vond plaats in relatie tot deze gemeenten.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN >>

De kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen is als volgt te berekenen:

- Op basis van een prognose van de werkgelegenheid en de historische uitgifte is een vraag berekend voor additionele bedrijventerreinen van ca. 50 tot 75 ha. In de periode 2018-2028.
- Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen (waar op dit moment bedrijvigheid is gevestigd) zal bovendien sprake zijn van een additionele vraag van ca. 12 ha.
- De plancapaciteit aan bedrijventerreinen in de regio bedraagt circa 45 ha.
- Dit betekent dat er in de regio Agglomeratie Leiden en Bollenstreek tot 2028 een tekort wordt voorzien van ca. 17 tot 42 ha. In deze behoefte kan niet worden voorzien op bestaande bedrijventerreinen. Gegeven dit tekort is een uitbreiding van het Greenib Business Park met ca. 3 ha dan ook verantwoord.

TABEL 1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

	VRAAG	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Onderkant bandbreedte	62 ha	45 ha	17
Bovenkant bandbreedte	87 ha	45 ha	42

KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN >>

Naast de totale vraag naar bedrijventerreinen is ook de vraag naar gemengde bedrijventerreinen berekend. Het grootste deel van de vraag naar bedrijventerreinen bestaat uit een vraag naar gemengde bedrijventerreinen. Op deze terreinen wordt een grote diversiteit aan bedrijven en sectoren gehuisvest. Het gaat hier om bedrijven t/m milieucategorie 3.2.

De kwalitatieve behoefte aan gemengde bedrijventerreinen is als volgt te berekenen:

- Tot 2028 is er naar verwachting een vraag van 27 tot 43 ha naar gemengde bedrijventerreinen (ca. 54 tot 57% van de totale vraag).
- De harde plancapaciteit aan gemengde bedrijventerreinen betreft 22 ha.
- Op basis van de plancapaciteit en de verwachte vraag is tot 2028 sprake van een tekort van ca. 5 tot 20 ha. In deze behoefte kan niet worden voorzien op bestaande bedrijventerreinen.

TABEL 2 KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN GEMENGDE BEDRIJVENTERREINEN

	VRAAG	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Onderkant bandbreedte	27 ha	22 ha	5
Bovenkant bandbreedte	43 ha	22 ha	21

De uitbreiding van het Greenib Business Park voorziet in de ontwikkeling van ca. 3 ha bedrijventerrein. Dit metrage past ruim binnen de berekende behoefte. De locatie sluit goed aan op de vestigingscriteria van veel bedrijven. Door de ligging langs de A44 is het bedrijventerrein goed ontsloten. Het Greenib Business Park heeft een ruime opzet en een groene inrichting. Op het terrein is veel aandacht voor een hoogwaardige kwaliteit en uitstraling van gebouwen.

Daarnaast sluit de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein goed aan op het Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk beleid. Binnen de regio Holland Rijnland is de ontwikkeling van het bedrijventerrein, waarbinnen het plangebied ligt, opgenomen als plan.

INPASSING IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED >>

Op basis van de inventarisatie is geconstateerd dat de locaties in het bestaand stedelijk gebied tot 2028 onvoldoende ruimte bieden om in de berekende behoefte aan bedrijventerreinen van ca. 17 tot 42 ha te voorzien.

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de ruimtebehoefte niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied. Volgens de richtlijnen van de Ladder betekent dit dat buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd mag worden.

1 LOCATIE EN PLAN

Ligging

- Het plangebied voor de voorgenomen ontwikkeling ligt in de gemeente Teylingen ten zuiden van het bestaande Greenib Business Park. De uitbreiding van ca. 3 ha betreft de kadastrale percelen met nummers 311, 312, 580, 581 en een deel van 2936.
- Het gebied heeft in het bestaande bestemmingsplan *'Buitengebied Teylingen'* nog de bestemmingen recreatie, agrarisch en wonen.

FIGUUR 2: PLANGEBIED MET ONDERHAVIGE PERCELEN EN BESTEMMINGEN



Bron: Kadaster, 2018; Ruimtelijke Plannen, 2018; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Bereikbaarheid

- De uitbreiding zal ontsloten worden via de infrastructuur op het bestaande bedrijventerrein.
- Het terrein is centraal gelegen en door de ligging aan een afslag van de snelweg A44 goed ontsloten in de richting Den Haag en in de richting Amsterdam/Schiphol en bovendien goed verbonden met de regio. Met de aanleg van de Rijnlandroute bij Leiden zal het bedrijventerrein nog beter verbonden zijn in zuidelijke richting.

Ruimtelijke kwaliteit

- Het Greenib Business Park heeft een ruime opzet en een groene inrichting.
- Op het terrein is veel aandacht voor een hoogwaardige kwaliteit en uitstraling van gebouwen.
- Het doel is om op de oppervlakte uitgeefbare grond de dubbele hoeveelheid bvo bedrijfsruimte te realiseren. Hiermee is sprake van zorgvuldig en intensief ruimtegebruik.

2 ONDERZOEKSPERIODE EN -GEBIED

De afbakening van het onderzoeksgebied is gebaseerd op de verhuisbewegingen van bedrijven. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie in Nederland plaatsvindt over korte afstand. 94% van de bedrijven verhuist binnen de eigen regio en 75% binnen de eigen gemeente (Planbureau voor de Leefomgeving; Pellenbarg en Van Steen). Uit onderzoek van het CBS blijkt dat in de Randstad de gemiddelde verhuisafstand zelfs korter is dan gemiddeld.

De verhuisbewegingen van bedrijfsruimtegebruikers in de gemeente Teylingen zijn geanalyseerd voor de periode 2011-2018 (Vastgoeddata, september 2018). Hieruit blijkt dat de gemeente Teylingen vooral een sterke verhuisrelatie heeft met omliggende gemeenten binnen de COROP-regio Agglomeratie Leiden en Bollenstreek. Van de verhuizingen naar de gemeente komt 64% uit de COROP-regio Agglomeratie Leiden en Bollenstreek en van de verhuizingen vanuit de gemeente gaat 72,5% naar elders in de COROP-regio. De verhuisrelaties met gemeenten buiten de COROP-regio zijn zwakker (met de overige gemeente in de regio Holland Rijnland Alphen aan den Rijn en Nieuwkoop vonden slechts 2 verhuizingen plaats).

TABEL 3 VERHUISRELATIES BEDRIJFSRUIMTEGEBRUIKERS TEYLINGEN, 2011-2018

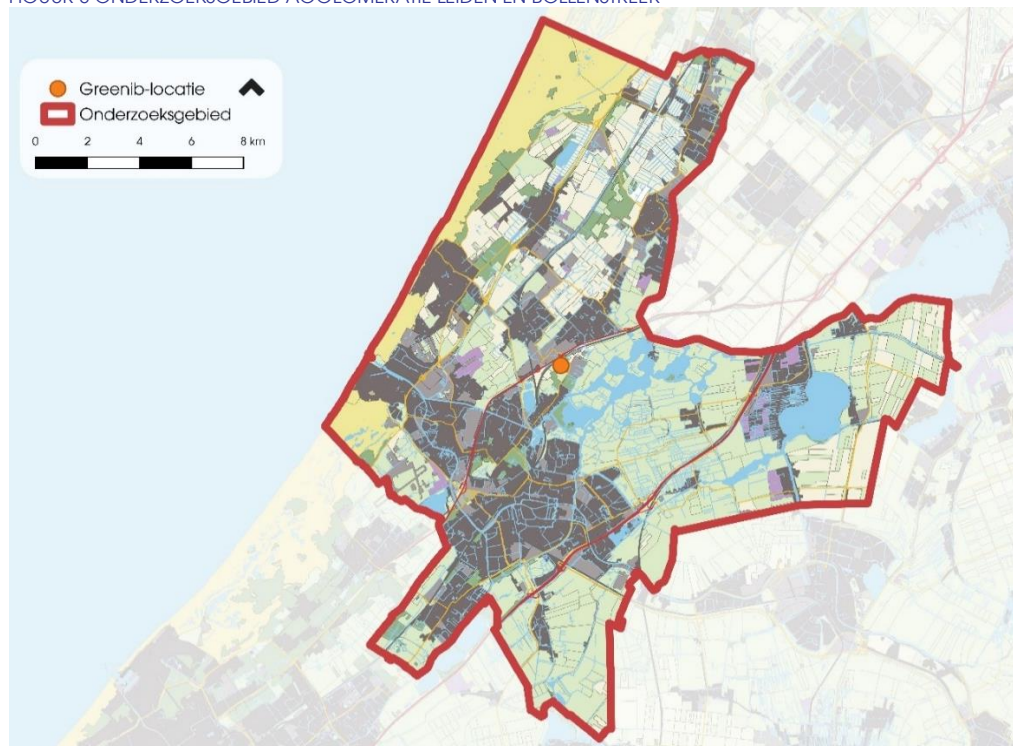
	VERHUISD VANUIT TEYLINGEN		VERHUISD NAAR TEYLINGEN	
	Absoluut	%	Absoluut	%
Hillegom	3	7,5%	1	2%
Kaag en Braassem	-	-	2	3%
Katwijk	-	-	9	16%
Leiden	4	10%	7	12%
Leiderdorp	3	7,5%	-	-
Lisse	6	15%	6	10%
Noordwijk	3	7,5%	6	10%
Noordwijkerhout	6	15%	3	5%
Oegstgeest	4	10%	1	2%
Voorschoten	-	-	1	2%
Zoeterwoude	-	-	1	2%
Agg. Leiden & Bollenstreek	29	72,5%	37	64%
Overig	11	27,5%	21	36%
Totaal	40	100%	58	100%

Bron: Vastgoeddata, september 2018; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Tegen deze achtergrond zijn de gemeenten binnen de COROP-regio Agglomeratie Leiden en Bollenstreek als onderzoeksgebied gehanteerd. Dit betreffen Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. Een groot deel van de migratie naar en van Teylingen vond plaats binnen deze gemeenten.

Deze behoefte-raming heeft betrekking op de periode 2018-2028. Hiermee wordt aangesloten op de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan van tien jaar.

FIGUUR 3 ONDERZOEKSGBIED AGGLOMERATIE LEIDEN EN BOLLENSTREEK



Bron: Kadaster (2018); bewerking Bureau Stedelijke Planning

3 BELEID

3.1 RIJKSBELEID

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING >>

Overheden dienen op grond van het Besluit ruimtelijke ordening nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren aan de hand van de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt: *“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijke gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”*

De onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief te zijn. Kwantitatief duidt op het totale areaal aan bijvoorbeeld bedrijventerreinen, en kwalitatief op het segment of het soort locatie waar deze betrekking op hebben.

3.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

VISIE RUIMTE EN MOBILITEIT / VERORDENING RUIMTE (PROVINCIE ZUID-HOLLAND, 2018) >>

- Voor bedrijventerreinen wil de provincie de match tussen vraag en aanbod verbeteren. Het is noodzakelijk dat via de ladder wordt gezien of er behoefte is aan alle voorziene hectares of dat fasering van uitgifte een betere oplossing is.
- Bij een ontwikkeling van een bedrijvenlocatie met een omvang van meer dan 3 ha buiten het bestaand stedelijk gebied geldt als voorwaarde dat deze locatie ook is opgenomen in het Programma ruimte.
- De uitbreiding van het Greenib Business Park staat weergegeven in het Programma Ruimte (mei 2018) als zachte plancapaciteit met 4 ha uitgeefbare oppervlakte.

BEHOEFTERAMING BEDRIJVENTERREINEN HOLLAND-RIJNLAND (2017) >>

- In opdracht van de Provincie Zuid-Holland is de behoefte aan bedrijventerreinen in Holland Rijnland in beeld gebracht.

- De geraamde uitbreidingsvraag voor de periode 2016 tot en met 2030 bedraagt 90 tot 105 ha netto. Deze uitbreidingsvraag kan onderverdeeld worden naar:
 - 33 ha grote logistiek
 - 4 tot 8 ha hoge milieucategorie
 - 49 tot 60 ha regulier-gemengd
 - 5 ha hoogwaardig
- Een kwalitatieve confrontatie laat een tekort zien aan kwalitatief goede, grootschalige locaties. Daarnaast heeft een aantal gemeenten geen ruimte meer om lokale bedrijvigheid te huisvesten. Mogelijk moet gekeken worden naar oplossingen voor minder kansrijke locaties om nieuwe, marktgeschikte bedrijventerreinen te realiseren.
- Voor de Wetering in Warmond is een zacht planaanbod van 4 hectare opgenomen. Dit betreft de uitbreiding van het Greenib Business Park.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

STRUCTUURVISIE 2030 GEMEENTE TEYLINGEN (2015) >>

- Het gemeentelijk beleid in de Klinkenbergerpolder is gericht op het handhaven van de identiteit, het karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het polderlandschap, met ruimte voor een beperkte uitbreiding van het Greenib Business Park.
- In de structuurvisie is de locatie van de uitbreiding van Greenib Business Park voorzien als een bedrijventerrein in ontwikkeling.
- Het terrein wordt aangegeven als nieuw te ontwikkelen werklocatie voor gemengde bedrijven tot milieucategorie 3.2.

3.4 CONCLUSIES

De ontwikkeling van het Greenib Business Park sluit goed aan op het Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk beleid:

- Binnen de provincie, de regio en de gemeente is de uitbreiding van het terrein al jaren in het beleid opgenomen. Er heeft dus regionale afstemming plaatsgevonden en er is overeenstemming bereikt.
- Binnen de regio is sprake van een tekort aan goede locaties om bedrijven te faciliteren. De uitbreiding van het Greenib Business Park kan hiervoor een oplossing bieden.

4 VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN

4.1 KWANTITATIEVE VRAAG

PROGNOSE WERKGELEGENHEID >>

- In 2017 waren in het onderzoeksgebied circa 50.832 banen in sectoren die over het algemeen gevestigd zijn op bedrijventerreinen (Lisa, 2018).
- Het CPB hanteert twee scenario's voor de economische ontwikkeling van Nederland tot 2030: het scenario Hoog en het scenario Laag. Het scenario Hoog gaat voor de komende periode uit van een groeipercentage van de werkgelegenheid in de provincie Zuid-Holland van circa 0,68% per jaar.
- In de afgelopen vijf jaar steeg de werkgelegenheid in het onderzoeksgebied in de bedrijventerrein gerelateerde sectoren jaarlijks met ca. 1,5%.
- Wij hanteren daarom in onze berekeningen het scenario Hoog aangezien dit scenario beter aansluit op daadwerkelijke ontwikkelingen in de afgelopen jaren. Dit is nog steeds een relatief voorzichtig scenario.
- Een jaarlijkse groei van 0,68% betekent dat de werkgelegenheid in het onderzoeksgebied toeneemt met circa 3.564 banen tot 2028.
- Aangezien het merendeel van de bedrijven op kleine afstand verhuist, zal de in- en uitstroom van banen gering zijn.

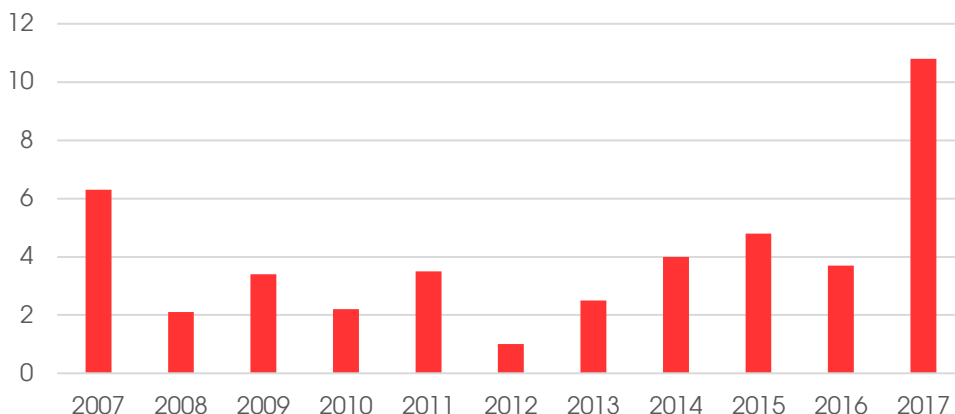
De terreinquotiënt betreft de ruimte in m² per werkzame persoon. Op de bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied bedroeg de terreinquotiënt in 2015 ca. 210 m² (Bureau Stedelijke Planning, 2015). Een toename van 3.564 arbeidsplaatsen over de komende 10 jaar leidt tot een ruimtevraag van ca. 75 ha bedrijventerrein in het onderzoeksgebied.

HISTORISCHE UITGIFTE >>

- Door het ontbreken van aanbod aan bedrijventerreinen is de uitgifte in de Stedelijke as Leiden-Katwijk de afgelopen 10 jaar beperkt geweest.
- In de periode 2007-2017 was de gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen ca. 4 ha per jaar in het onderzoeksgebied.
- In 2017 vond een groot deel van de uitgifte plaats op het Veilingterrein Rijnsburg in Katwijk. Een deel van het terrein waar voorheen buitenopslag plaatsvond is beschikbaar gesteld voor herontwikkeling. Hiermee is ca. 4 ha beschikbaar gekomen voor de nieuwbouw van twee bedrijfspanden. Dit nieuwe aanbod is hiermee gelijk uit de markt genomen.
- Indien we de historische uitgifte projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 40 ha tot 2028.

- Gezien de huidige positieve vooruitzichten ligt een uitgifte vergelijkbaar met de afgelopen vijf jaar meer in de lijn der verwachtingen. Dit zou resulteren in een vraag naar bedrijventerreinen tot 2028 van ca. 50 ha.

FIGUUR 4 HISTORISCHE UITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN ONDERZOEKSGBIED



Bron: Provincie Zuid-Holland, 2018

Hiermee bevindt de totale vraag naar bedrijventerreinen in de Agglomeratie Leiden en Bollenstreek zich naar verwachting tussen de 50 en 75 ha tot 2028. Ter vergelijking: in opdracht van de provincie Zuid-Holland is voor de regio Holland-Rijnland (hiertoe behoren ook Alphen aan den Rijn en Nieuwkoop) een vraag geraamd van 90 tot 105 ha voor de periode 2016 t/m 2030. Dit lijkt in lijn te liggen met onze raming (wij hanteren een afwijkend onderzoeksgebied en een kortere periode).

4.2 KWALITATIEVE VRAAG

Het grootste deel van de vraag naar bedrijventerreinen bestaat uit een vraag naar gemengde bedrijventerreinen. Op deze terreinen wordt een grote diversiteit aan bedrijven en sectoren gehuisvest. Het gaat hier om bedrijven t/m milieucategorie 3.2.

In de behoefte-raming voor de regio Holland Rijnland van de Provincie Zuid-Holland (2017) is de inschatting dat de komende periode ca. 54 tot 57% van de vraag zich richt op gemengde bedrijventerreinen. Voor de Agglomeratie Leiden en Bollenstreek leidt dit aandeel tot een verwachte vraag naar gemengde bedrijventerreinen tot 2028 van ca. 27 tot 43 ha (54 tot 57% van 50 tot 75 ha).

Vestigingscriteria bedrijven

- Goed bereikbaar zijn voor bezoekers, een groot autobereik hebben en voldoende parkeervoorzieningen zijn van groot belang voor bedrijven. Daarnaast is er een toenemende vraag naar bereikbare, functionele werkmilieus in, om en nabij stedelijke netwerken vanuit de logistiek. Consumenten hebben de keuze uit meerdere distributiekkanalen, willen elk

moment kunnen bestellen en producten op elke plek en zo snel mogelijk geleverd krijgen. Dit heeft als gevolg dat distributiecentra en e-commerce bedrijven anders moeten gaan werken en zich vaak dichterbij de stad vestigen vanwege de afstand tot de consument.

- Ondernemers stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de bedrijfsomgeving en het vastgoed, onder andere omdat ze steeds meer waarde hechten aan imago. Een goede zichtbaarheid en een hoogwaardige kwaliteit van vastgoed en omgeving horen daarbij.
- Vanuit het oogpunt van kwaliteit en efficiëntie wordt ook duurzaamheid steeds belangrijker. Hierbij valt te denken aan duurzame energie, circulariteit en gebruik van duurzame materialen.

De uitbreiding van Greenib sluit goed aan op de vestigingscriteria van bedrijven. De locatie is gunstig gelegen tussen de Noordvleugel en de Zuidvleugel. Door de ligging langs de A44 is het bedrijventerrein goed ontsloten in de regio Leiden, richting Schiphol en richting Den Haag. Door de aanleg van de Rijnlandroute bij Leiden zal de afstand tot de A4 ook in zuidelijke richting korter worden. Het Greenib Business Park heeft een ruime opzet en een groene inrichting. Op het terrein is veel aandacht voor een hoogwaardige kwaliteit en uitstraling van gebouwen.

4.3 CONCLUSIE

- In het onderzoeksgebied is tot 2028 naar verwachting sprake van een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 50 tot 75 ha.
- Het grootste deel van de vraag naar bedrijventerreinen bestaat uit een vraag naar gemengde bedrijventerreinen. De komende periode tot 2028 richt naar verwachting ca. 54 tot 57% van de vraag zich op gemengde bedrijventerreinen, oftewel ca. 27 tot 43 ha.

5 AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN

5.1 KWANTITATIEF

- In het onderzoeksgebied bestond op 1 januari 2018 een harde plancapaciteit van ca. **45 ha** bedrijventerrein. Dit betreft direct en niet-direct uitgeefbaar areaal aan bedrijventerreinen dat is vastgesteld in bestemmingsplannen.
- Op 12 ha van de plancapaciteit is een optie genomen. Dit metrage doet dus zeer waarschijnlijk niet meer mee in het marktaanbod. Hierdoor ligt het beschikbare uit te geven areaal nog lager.
- Daarnaast zijn er zachte plannen voor bedrijventerreinen. Deze zachte plannen zijn niet meegeteld bij het aanbod, omdat het onzeker is of en wanneer deze plannen ontwikkeld zullen worden.

TABEL 4 AANBOD IN ONDERZOEKSGBIED

GEMEENTE	BEDRIJVENTERREIN	OPPERVLAKTE AANBOD	IN OPTIE
Katwijk	Florapark I	0,6 ha	0,6 ha
Katwijk	Florapark II	0,2 ha	
Katwijk	Klei-Oost Zuid	6,0 ha	1,5 ha
Leiden	Bio Science Park / Leeuwenhoek	9,8 ha	
Lisse	Dever	0,4 ha	0,4 ha
Noordwijk	Space Business Park	5,5 ha	0,5 ha
Noordwijkerhout	Uitbreiding Delfweg Bulb Trade Park	1,6 ha	1,6 ha
Oegstgeest	Bedrijfsgebied MEOB	8,4 ha	6,7 ha
Oegstgeest	Leiden Bio Science Park locatie Oegstgeest	8,5 ha	
Teylingen	Bedrijventerrein Rijksstraatweg	1,8 ha	
Teylingen	Bedrijventerrein Sassenheim-Zuid	0,8 ha	
Teylingen	Voorhout	0,6 ha	
Voorschoten	Dobbewijk	0,7 ha	0,7 ha
Zoeterwoude	Grote Polder	0,8 ha	
Totaal		45,7 ha	12 ha

Bron: Provincie Zuid-Holland, 2018

ONTTREKKING BEDRIJVENTERREINEN >>

- In het onderzoeksgebied zijn plannen voor de transformatie van 40,5 ha bedrijventerrein naar een andere bestemming. Overigens is een deel hiervan nog een ambitie. Voor ca. 15 ha geldt dat de transformatie zich in de plan- of uitvoeringsfase bevindt (Provincie Zuid-Holland, 2018).
- Door de gemeenten Katwijk, Leiderdorp en Leiden (regio 071) is een verdiepingsslag uitgevoerd om de vervangingsvraag in beeld te brengen (Stec Groep, 2018). Als de huidige, bekende plannen doorgang vinden, dan is zo'n 5 ha vervangingsvraag aan de orde in deze gemeenten. Hierbij is uitgegaan van enige intensivering door efficiënter ruimtegebruik dan op de achtergebleven locatie.
- Daarnaast wil de gemeente Teylingen de Veerpolder te transformeren naar een gebied dat vooral gericht is op het accommoderen van leisure- en wellnessactiviteiten. Dit betreft ca. 7,5 ha waar nu bedrijven gevestigd zijn en die dus elders huisvesting zullen moeten zoeken.

In het geval van transformatie (waar op dit moment bedrijvigheid is gevestigd) is er sprake van een vermindering van de voorraad en dus een toename van de vraag naar bedrijventerreinen. De vervangingsvraag bedraagt hier de komende periode ca. 12 ha.

TABEL 5 TE TRANSFORMEREN BEDRIJVENTERREINEN ONDERZOEKSGBIED

GEMEENTE	BEDRIJVENTERREIN	FASE	VERWACHT JAAR TRANSFORMATIE	OPPERVLAKTE TRANSFORMATIE
Hillegom	Van den Endelaan	Initieringsfase	Na 2025	3 ha
Katwijk	Valkenburgseweg	Initieringsfase	Na 2020	8 ha
Leiden	Tussen Rijn en Rail	Planvormingsfase	-	3 ha
Leiden	Cronesteijn – Fruitbuurt	Planvormingsfase	2019	2,3 ha
Leiden	Cronesteijn – Trekvlief	Initieringsfase	-	0,7 ha
Leiderdorp	Baanderij	Initieringsfase	Na 2020	10 ha
Leiderdorp	Lage Zijde	Uitvoeringsfase	Na 2020	2,5 ha
Lisse	Grevelingstraat	Initieringsfase	Na 2020	3,5 ha
Teylingen	Veerpolder	Planvormingsfase	Na 2020	7,5 ha
Totaal				40,5 ha

Bron: Provincie Zuid-Holland, 2018

5.2 KWALITATIEF

Een groot deel van de plancapaciteit in de regio richt zich specifiek op bedrijven met hoogwaardige (productie- en of R&D-) activiteiten in de Life Sciences en Space sector. Bedrijven in de Life Sciences & Health en Space cluster vestigen zich bij voorkeur niet op (modern) gemengde bedrijventerreinen maar op hoogwaardige terreinen. Voor deze terreinen geldt een vestigingsbeleid voor specifieke bedrijvigheid waardoor bedrijven die niet binnen deze sectoren vallen zich hier niet kunnen vestigen.

De plancapaciteit op deze hoogwaardige bedrijventerreinen betreft ca. 24 ha. Dit is gesitueerd op het Bio Science Park in Leiden en Oegstgeest en op het Space Business Park in Noordwijk.

Hiermee resteert in de Agglomeratie Leiden en Bollenstreek ca. 22 ha plancapaciteit op gemengde bedrijventerreinen.

5.3 CONCLUSIES

- De harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen in de Agglomeratie Leiden en Bollenstreek bedraagt ca. 45 ha, netto in de vorm van direct en niet direct uitgeefbaar areaal.
- In de regio is er een plancapaciteit van ca. 22 ha op gemengde bedrijventerreinen. De rest van de plancapaciteit is gesitueerd op hoogwaardige terreinen voor de Life Sciences en Space sector. Hier gelden vestigingseisen. Bedrijven die daar niet aan voldoen kunnen zich hier niet vestigen.
- In het geval van transformatie (waar op dit moment bedrijvigheid is gevestigd) is er sprake van een vermindering van de voorraad en dus een toename van de vraag naar bedrijventerreinen. De vervangingsvraag bedraagt hier de komende periode ca. 12 ha.

6 BEHOEFTE

6.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

De kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen is als volgt berekend:

- Op basis van een prognose van de werkgelegenheid en de historische uitgifte is een vraag berekend voor additionele ruimte op bedrijventerreinen van ca. 50 tot 75 ha.
- Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen kan bovendien sprake zijn van een additionele vraag van ca. 12 ha.
- De plancapaciteit in de regio bedraagt circa 45 ha.

Op basis van de plancapaciteit en de verwachte vraag is er in de regio Agglomeratie Leiden en Bollenstreek tot 2028 sprake van een tekort van ca. 17 tot 42 ha. In deze behoefte kan niet worden voorzien op bestaande bedrijventerreinen. Gegeven dit tekort is een uitbreiding van het Greenib Business Park met ca. 3 ha dan ook verantwoord.

TABEL 6 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

	VRAAG	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Onderkant bandbreedte	62 ha	45 ha	17
Bovenkant bandbreedte	87 ha	45 ha	42

6.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE

Naast de totale vraag naar bedrijventerreinen is ook de vraag naar gemengde bedrijventerreinen berekend. Het grootste deel van de vraag naar bedrijventerreinen bestaat uit een vraag naar gemengde bedrijventerreinen. Op deze terreinen wordt een grote diversiteit aan bedrijven en sectoren gehuisvest. Het gaat hier om bedrijven t/m milieucategorie 3.2.

De kwalitatieve behoefte aan gemengde bedrijventerreinen is als volgt:

- Tot 2028 is er naar verwachting een vraag van 27 tot 43 ha naar gemengde bedrijventerreinen (ca. 54 tot 57% van de totale vraag).
- De harde plancapaciteit aan gemengde bedrijventerreinen betreft 22 ha.

Op basis van de plancapaciteit en de verwachte vraag is tot 2028 sprake van een tekort van ca. 5 tot 21 ha. Hierin kan voor de komende periode niet in de behoefte worden voorzien op de bestaande bedrijventerreinen.

TABEL 7 KWALITATIEVE BEHOEFTE

	VRAAG	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Onderkant bandbreedte	27 ha	22 ha	5
Bovenkant bandbreedte	43 ha	22 ha	21

De uitbreiding op het Greenib Business Park voorziet in de ontwikkeling van ca. 3 ha bedrijventerrein. Dit metrage past ruim binnen de berekende behoefte aan gemengde bedrijventerreinen. De locatie sluit goed aan op de vestigingscriteria van bedrijven. De locatie is gunstig gelegen tussen de Noordvleugel en de Zuidvleugel. Door de ligging langs de A44 is het bedrijventerrein goed ontsloten in de regio Leiden, richting Schiphol en richting Den Haag. Door de aanleg van de Rijnlandroute bij Leiden zal de afstand tot de A4 ook in zuidelijke richting korter worden. Het Greenib Business Park heeft een ruime opzet en een groene inrichting. Op het terrein is veel aandacht voor een hoogwaardige kwaliteit en uitstraling van gebouwen. Het doel is om op de oppervlakte uitgeefbare grond de dubbele hoeveelheid bvo bedrijfsruimte te realiseren. Hiermee is sprake van zorgvuldig en intensief ruimtegebruik.

Daarnaast sluit de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein goed aan op het Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk beleid. Binnen de regio Holland Rijnland is de ontwikkeling van het bedrijventerrein, waarbinnen het plangebied ligt, opgenomen als plan. Hiermee heeft regionale afstemming plaatsgevonden en wordt in de komende periode de ontwikkeling van een bedrijventerrein voorzien. Daarnaast heeft de regio Holland Rijnland een tekort aan bedrijventerreinen geconstateerd. De uitbreiding van het Greenib Business Park kan hiervoor een oplossing bieden.

7 MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

De Ladder vereist dat als sprake is van een actuele regionale behoefte, geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Wanneer blijkt dat de ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen.

In totaal is er een tekort aan bedrijventerreinen van ca. 17 tot 42 ha. De voorgenomen ontwikkeling op Greenib Business Park is ca. 3 ha. Binnen het onderzoeksgebied is in het bestaand stedelijk gebied geanalyseerd in hoeverre er locaties beschikbaar zijn met voldoende omvang en die voldoen aan de vestigingscriteria van bedrijven.

BESTAAND VASTGOED EN BRAAKLIGGENDE KAVELS >>

- Op Funda worden 182 bestaande bedrijfspanden aangeboden in het onderzoeksgebied. Deze panden zijn echter verspreid gesitueerd en vormen geen aaneengesloten areaal waarmee een nieuw bedrijventerrein op de markt zou kunnen worden gebracht. Een groot deel betreft ook kleinschalige units binnen een groter complex.
- Binnen de gemeenten in de Stedelijke as Leiden-Katwijk is binnen het bestaande aanbod de leegstand van bedrijfstvastgoed beperkt. Het leegstandspercentage ligt rond frictieniveau. De bestaande vastgoedmarkt kan hierdoor niet zonder meer voorzien in alle vraag van bedrijven.
- Daarnaast wordt er een leegstaande kavel aangeboden van ca. 5 ha in Zoeterwoude. Echter geldt voor de helft van de kavel dat hier maximaal 6.800 m² bebouwd oppervlak mag zijn. Daarnaast ligt deze kavel in het buitengebied en niet aan een N-weg of snelweg (Figuur 5). Hiermee sluit deze locatie niet goed aan op de vestigingscriteria van bedrijven.

FIGUUR 5 LIGGING LEEGSTAANDE KAVEL IN ZOETERWOUDE



- Op bedrijventerrein De Hallen in Leiden is ruimtewinst te behalen door intensivering. Er zou ca. 2 ha ingevuld kunnen worden met bedrijvigheid.

FIGUUR 6 BEDRIJVENTERREIN DE HALLEN



Bron: Kadaster (2018); PDOK (2018)

- Op bedrijventerrein Rhijnhofweg in Oegstgeest is ook ruimtewinst te behalen. Het bedrijventerrein ligt voor een groot deel braak en de gemeente is het terrein aan het herontwikkelen. Inmiddels is een kavel ontwikkeld, waardoor nog ca. 1,5 ha beschikbaar is voor bedrijvigheid in het gemengde of hoogwaardige segment. Het gebied is goed bereikbaar.

FIGUUR 7 RHIJNHOFWEG



Bron: Kadaster (2018); PDOK (2018)

De locaties zijn echter onvoldoende om in de behoefte aan bedrijventerreinen van ca. 17 tot 42 ha te voorzien. Daarnaast is de leegstand van bedrijfstvastgoed beperkt. Hiermee kan een herontwikkeling van het bestaand aanbod ook niet voorzien in het tekort.

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de ruimtebehoefte niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied. Volgens de richtlijnen van de Ladder betekent dit dat buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd mag worden.