

# Behoefteraming bedrijventerreinen Rijn- en Bollenstreek

*CONCEPT*

Opdrachtgever: Regionaal Economisch Overleg Rijn- en Bollenstreek

ECORYS Nederland BV

Rotterdam, 1 mei 2007

ECORYS Nederland BV  
Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam

T 010 453 88 00  
F 010 453 07 68  
E [netherlands@ecorys.com](mailto:netherlands@ecorys.com)  
W [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)  
K.v.K. nr. 24316726

ECORYS Regio, Strategie &  
Ondernemerschap  
T 010 453 87 99  
F 010 452 86 50

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Aanleiding en visie op de vraagstelling</b>	<b>4</b>
1.1	Doel van het onderzoek	5
1.2	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Gebruikte methodiek</b>	<b>6</b>
2.1	Regionale programmering bedrijventerreinen	6
2.2	Verschillende methoden voor ruimtebehoefteraming	7
2.3	Verklaring bij de uitkomsten van de ruimtebehoefteramingen	8
<b>3</b>	<b>Behoefteramingen Rijn- en Bollenstreek</b>	<b>10</b>
3.1	Inleiding	10
3.2	Vergelijking met historische uitgifte	10
3.3	Ruimtebehoefte Rijn- en Bollenstreek	11
3.4	Ruimtebehoefte deelregio's Holland Rijnland & Rijnstreek plus	12
3.4.1	Holland Rijnland	12
3.4.2	Ruimtebehoefte Rijnstreek plus	14
3.5	Vraag naar economische clusters	16
<b>4</b>	<b>Transformatie en ijzerenvoorraad</b>	<b>19</b>
4.1	Inleiding	19
4.2	Vraagruiming inclusief transformatie en ijzerenvoorraad	19
4.2.1	REO Rijn- en Bollenstreek	20
4.2.2	Holland Rijnland	20
4.2.3	Rijnstreek plus	22
4.2.4	Oude Rijnzone	22
4.3	De ijzeren voorraad	23
4.4	Samenvattend overzicht ruimtebehoefteramingen	24
<b>5</b>	<b>Samenvatting en belangrijkste bevindingen</b>	<b>25</b>
5.1	Algemeen: toelichting en uitgangspunten	25
5.2	Uitkomsten ruimtebehoefteramingen	26
	<b>Bijlage 1: Indeling gemeenten naar deelregio</b>	<b>28</b>
	<b>Bijlage 2: De terreinquotiëntenmethodiek</b>	<b>29</b>

# 1 Aanleiding en visie op de vraagstelling

Binnen de REO Rijn- en Bollenstreek - waaronder de regio's Holland Rijnland en Rijnstreek - is het van groot belang in de toekomst voldoende ruimte voor bedrijvigheid te kunnen realiseren om de beroepsbevolking van passend werk te kunnen voorzien.

De Provincie Zuid-Holland heeft daarnaast de wens geuit, om in samenwerking met de partners in de REO's, nieuwe regionale vraagramingen op te stellen voor bedrijventerreinen in de gehele provincie Zuid Holland en in de verschillende regio's. Aanleiding vormt de voorlopige BLM-raming van het CPB, waarin de ruimtebehoefte voor bepaalde regio's binnen de provincie is gewijzigd ten opzichte van de vorige ramingen en beleidsdoelstellingen. In het Regionaal Economisch Overleg (REO) Rijn- en Bollenstreek zijn vertegenwoordigd: Holland Rijnland, Rijnstreekberaad, gemeente Leiden, gemeente Katwijk, gemeente Alphen aan den Rijn en de Provincie Zuid-Holland.

De voorliggende rapportage bevat de ruimtebehoefteramingen voor de REO Rijn- en Bollenstreek en hierbinnen de deelregio's Holland Rijnland en de Rijnstreek plus<sup>1</sup>. Kaart 1.1 geeft een overzicht van het gebied.

## *Definitie ruimtebehoefte*

De in deze rapportage gepresenteerde ruimtebehoefte heeft betrekking op:

de extra behoefte aan bedrijventerreinenoppervlak die in een regio ontstaat door

- groei van de werkgelegenheid;
- toename van het ruimtegebruik per werknemer of;
- een toenemende voorkeur van bedrijven om op een formeel bedrijventerrein te zijn gevestigd (locatievoorkeur).

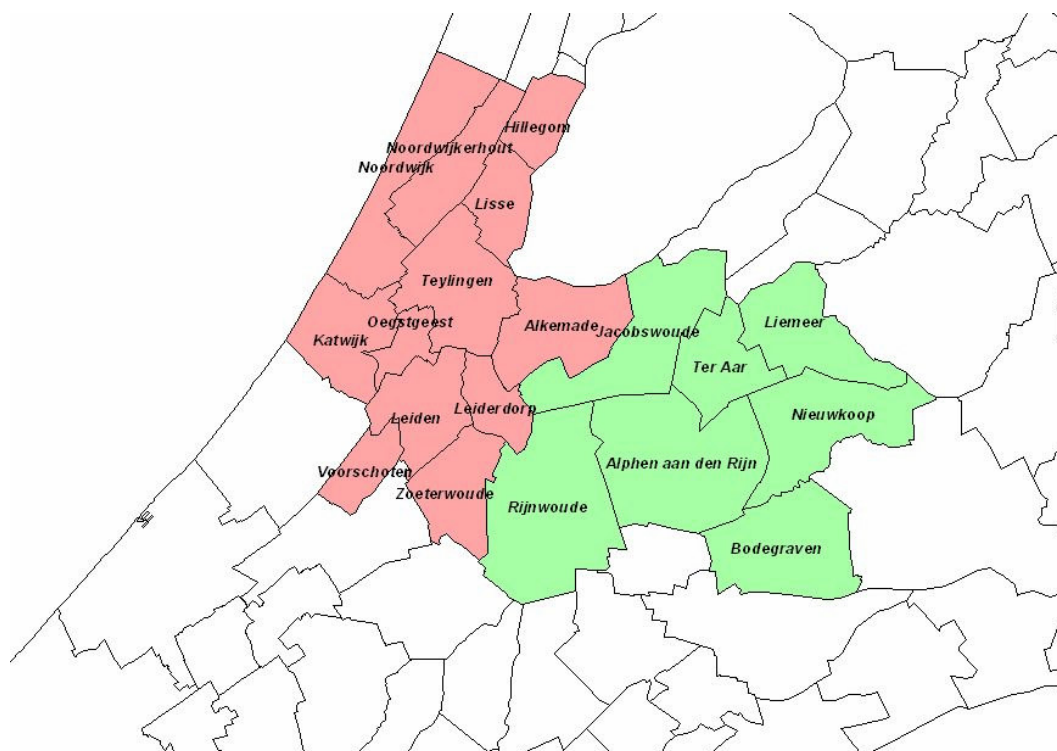
Van belang is dat de berekende ruimtebehoefte alleen extra ruimte betreft als gevolg van economische groei bij het bedrijfsleven in de regio. De vervangingsvraag als gevolg van onttrekkingen van het aanbod maakt geen onderdeel uit van de berekende ruimtebehoefte. De ruimtebehoefte is ook exclusief reserveringen voor een ijzeren voorraad. De ruimtebehoefte wordt weergegeven in netto uitgeefbare hectares.

De behoefteramingen zijn beleidsarm en bevatten alleen de regionale vraag. In de voorliggende rapportage is de ruimtebehoefte ook nog niet geconfronteerd met het aanbod aan bedrijventerreinen.

---

<sup>1</sup> Rijnstreek Plus = Rijnstreek plus de gemeente Bodegraven.

Kaart 1.1 Rijn- en Bollenstreek, uitgesplitst in de regio Holland Rijnland (rood) en de regio Rijnstreek plus (groen)



## 1.1 Doel van het onderzoek

De doelstelling van het onderzoek is:

*Bepalen van de kwantitatieve ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen tot 2030 in de Rijn- en Bollenstreek en de deelregio's Holland Rijnland en de Rijnstreek plus.*

Onderhavig conceptrapport bevat de bevindingen van de kwantitatieve ruimtebehoefte.

## 1.2 Leeswijzer

In deze conceptrapportage wordt in **hoofdstuk 2** nader ingegaan op het plan van aanpak en de gebruikte methodiek. de resultaten van de kwantitatieve ruimtebehoefteraming zijn opgenomen in **hoofdstuk 3**. In **Hoofdstuk 4** wordt de ruimtebehoefteraming aangevuld met extra vraag die ontstaat door het onttrekken van bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad. **Hoofdstuk 5** bevat de belangrijkste conclusies van het onderzoek.

## 2 Gebruikte methodiek

### 2.1 Regionale programmering bedrijventerreinen

Vraagstukken voor bedrijventerreinen vormen belangrijke input voor bedrijventerreinenprogrammering van gemeenten, regio's en provincies of zouden dat moeten vormen. Voor het behoud van de economische dynamiek, en daarmee werkgelegenheid, in een regio, is het cruciaal om bedrijven met uitbreidingsplannen te behouden en nieuwe investeerders aan te trekken. De beschikbaarheid van bedrijventerrein nu en in de toekomst is daarvoor essentieel, naast bijvoorbeeld bereikbaarheid en beroepsbevolking. Regio's waar geen of nog maar zeer weinig bedrijventerrein uitgeefbaar is (o.a. in Holland Rijnland) en waar op dit gebied geen toekomstperspectief geboden wordt, geven een negatief signaal af aan juist de succesvolle ondernemingen. Succesvolle, innoverende en daarmee groeiende bedrijven trekken dan op den duur weg uit de regio, om hun toekomstplannen elders wel te kunnen verwezenlijken. Lokale toeleveranciers moeten volgen of zien hun markt krimpen. Bedrijven op zoek naar een goede locatie mijden een regio met een minder imago op het gebied van het ondernemersklimaat. Op langere termijn heeft dit weer gevolgen voor het aantal startende ondernemers. Immers, vooral spin-off van succesvolle bedrijven zorgt voor de belangrijkste aanwas van nieuwe ondernemingen.

#### *Ontwikkelingen in Rijn- en Bollenstreek*

De ontwikkelingen in de regio Rijn- en Bollenstreek laten een gematigd beeld zien. De economie in de regio is de afgelopen jaren wel gegroeid, maar minder snel dan de economie van Nederland.<sup>2</sup> De bijdrage van met name de regio Holland Rijnland aan de nationale economie daalde sterker dan het relatieve bevolkingsaandeel. De woon-werkbalans is daarmee verder achteruit gegaan. En dat terwijl voor de komende decennia de bouw van 33.000 woningen gepland is. Dit is vooral nodig om de daling van het aantal 25-40 jarigen een halt toe te roepen en in een stijgende lijn om te buigen. Dit is wel de leeftijdscategorie waarin gezinnen, vaak met twee werkende partners, het meest actief zijn op de arbeidsmarkt. Voldoende werkgelegenheid is een voorwaarde.

#### *Noodzaak programmering bedrijventerreinen*

Ruimte is echter een schaars goed, niet in het minst in het gebied van de Rijn- en Bollenstreek. Bij een regionale bedrijventerreinprogrammering zal dan ook integraal met andere belangen tot stand moeten komen. Maar zoals hiervoor geschetst kunnen een evenwichtiger woon-werkbalans en het beheersen van het forenzenverkeer (fijnstof) niet zonder de nodige economische dynamiek en niet zonder een perspectiefvolle

---

<sup>2</sup> Bron: CBS, 2001-2003

bedrijventerreinprogrammering met oog voor lokale, regionale en bovenregionale bedrijvigheid.

## 2.2 Verschillende methoden voor ruimtebehoefteraming

Voor het bepalen van de toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen kunnen verschillende methoden worden gebruikt. De meest gehanteerde methoden op het gebied van behoefteaming voor bedrijventerreinen zijn:

- Extrapolatie van de historische uitgifte;
- Terreinquotiëntenmethode.

De methode van historische uitgifte is gebaseerd op het extrapoleren van historische uitgiftecijfers. In de terreinquotiëntenmethode wordt het toekomstige ruimtegebruik gerelateerd aan de werkgelegenheidsontwikkeling en de verplaatsingsdynamiek. De lange termijn verkenningen van de **toekomstige werkgelegenheid** – uitgedrukt in werkzame personen – worden omgezet in de ruimtevraag (hectare). Om te komen van werkgelegenheidscijfers tot de toekomstige ruimtevraag vindt een omrekening plaats met behulp van de **terreinquotiënten** en **locatievoorkeuren**. De terreinquotiënt is het ruimtegebruik per werkzame persoon (uitgedrukt in vierkante meter<sup>3</sup>). De locatievoorkeur geeft per sector aan welk gedeelte van de werkgelegenheid (uitgedrukt in een %) zich vestigt op droge bedrijventerreinen.

### *Toepasbaarheid*

De uitgiftemethode is qua toepasbaarheid het meest geschikt als het gaat om een korte termijn raming. De terreinquotiëntenmethodiek is het meest geschikt voor het opstellen van ramingen die gericht zijn op de (middel)lange termijn, voor regio's met een grote ruimtedruk en als het gaat om op afzonderlijke doelgroepen (zoals in de beleidsrelevante clusters) gerichte ontwikkelingen.

De combinatie van de twee bovenstaande methoden verdient in het algemeen de voorkeur, aangezien de belangen van beide methodieken op verschillende vlakken liggen en derhalve complementair zijn. Als uitgangspunt voor de korte termijn raming geldt normaliter de historische uitgifte als basismethode. Er is in veel regio's vaak een nauwe aansluiting op korte termijn met ontwikkelingen op bedrijventerreinen in het (recente) verleden. ECORYS kiest er voor op korte termijn de terreinquotiëntenmethode, naast de historische uitgiftemethode te hanteren als bandbreedte. Vanaf 2010 zijn de ramingen met de terreinquotiëntenmethode leidend. Langs deze weg wordt optimaal gebruik gemaakt van de informatie over ontwikkelingen uit het recente verleden en de toekomst, wat de plausibiliteit van de ramingen versterkt.

### *Gebruik gedetailleerde en actuele data*

Voor de behoefteaming is op zeer gedetailleerd niveau gebruik gemaakt van provinciale databestanden. Werkgelegenheidscijfers en uitgiftegegevens zijn tot op zeer laag sectorniveau

---

<sup>3</sup> Ook wel uitgedrukt in het aantal werkzame personen per hectare. Ter illustratie: een terreinquotiënt van 200 m<sup>2</sup> = 50 werkzame personen per hectare (10.000 m<sup>2</sup>)

(5 digit SBI<sup>4</sup>) uitgesplitst en zowel beschikbaar voor het totaal per sector, als voor sector per bedrijventerrein. Cruciale indicatoren voor de ruimtebehoefteraming, werkgelegenheid en locatievoorkeuren, zijn op basis van deze dataset geactualiseerd en geregionaliseerd. De terreinquotiëntenmethodiek bestaat uit de volgende drie elementen:

- Werkgelegenheidsraming
- Terreinquotiënten
- Locatievoorkeuren

In de volgende paragraaf wordt op de werking van de verschillende elementen ingegaan. In bijlage 2 is een uitgebreider uitwerking van de drie elementen van de terreinquotiëntenmethode opgenomen.

## 2.3 Verklaring bij de uitkomsten van de ruimtebehoefteramingen

In deze paragraaf lichten we toe waarom er in de toekomst nog steeds behoefte is aan nieuwe ruimte op bedrijventerreinen. In de verklaring bij de uitkomsten van de ruimtebehoefteramingen, wordt ingegaan op zaken als economische groei, vergrijzing, arbeidsparticipatie in de toekomst, verkantoring e.d.

### *Bedrijventerreinen als economische motor*

Op basis van de economische en demografische structuur van de regio Rijn- en Bollenstreek voorziet ECORYS in de toekomst een toename van de vraag naar bedrijventerrein. Voor een goed draaiende economische motor is de aanwezigheid en beschikbaarheid van grond voor bedrijven ook in de toekomst van groot belang.

### *Uitbreidingsbehoefte bestaat uit drie aspecten*

De uitbreidingsbehoefte die ECORYS raamt met het SPECTRA-model bestaat zoals hiervoor al aangegeven grofweg uit drie aspecten:

1. De vraag die ontstaat door groeiende bedrijven (werkgelegenheidsraming);
2. De toename in ruimtegebruik per werknemer (terreinquotiënten)
3. De toegenomen vraag naar bedrijventerrein ten opzichte van andere locaties (Locatievoorkeuren).

### *Ad 1. Vraag door groeiende bedrijven, kan dat nog wel?*

Het scenario dat de achtergrond vormt van de ruimtebehoefteraming voorziet economische groei, die zich o.a. manifesteert in een groei van de werkgelegenheid. Ook het CPB voorspelt werkgelegenheidsgroei tot 2020. Wel is het zo dat die groei van de werkgelegenheid afneemt. De beroepsbevolking vergrijst en de instroom van jonge werknemers is maar beperkt. Per saldo gaat dat leiden tot een afname van de arbeidsparticipatie in de toekomst. Deze ontwikkeling zet zich vooral door na 2020, zo stelt ook het CPB. De behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen wordt om die reden steeds minder in de toekomst. Hoewel er ook dan nog een behoefte aan bedrijventerrein overblijft, is dat in veel mindere mate toe te schrijven aan werkgelegenheidsgroei.

---

<sup>4</sup> SBI: Standaard Bedrijfsindeling van economische sectoren, CBS

### *Ad 2. Heeft de toekomstige werknemer meer ruimte nodig?( Terreinquotiënten)*

De ruimtevraag neemt niet alleen toe, als er meer werknemers onderdak nodig hebben. De ruimtevraag neemt ook toe, als bedrijven met dezelfde hoeveelheid werknemers meer ruimte nodig hebben, voor bijvoorbeeld op- en overslag of grotere machines. Het CPB constateert dat het gemiddelde ruimtegebruik in Nederland in de periode 2001-2003 (de meest recente periode die is onderzocht) is gestegen. Maar voor de Randstad gaat het CPB uit van de verwachting dat het ruimtegebruik niet verder zal toenemen. ECORYS sluit daarbij nauw aan, maar gaat nog wel uit van een licht groeiende dynamiek van het toekomstig ruimtegebruik. Ook denkt ECORYS dat de zogenaamde **verkantoring** op bedrijventerreinen, zich niet zo hard doorzet als in de jaren '90. Die trend lijkt op z'n retour. Er wordt meer onderscheid gemaakt naar functies: kantoren op kantorenlocaties, bedrijven op bedrijventerreinen.

### *Ad 3. Is het beter op een bedrijventerrein? (locatievoorkeur)*

Om diverse redenen verplaatsen bedrijven zich steeds meer naar formele bedrijventerreinen. Oprukkende woningbouw dwingt bedrijven, bijvoorbeeld vanuit dorpskernen en binnenstedekom milieutechnische redenen, naar bedrijventerreinen. Ook de optimale infrastructuur en voorzieningen nodigen bedrijven uit, zich op de specifiek voor hen ingerichte bedrijventerreinen te vestigen. Het CPB constateert dan ook dat de verhuisbewegingen van bedrijven leiden tot een verschuiving van werkgelegenheid naar bedrijventerreinen. Met andere woorden: de werkgelegenheid op bedrijventerreinen neemt toe, omdat er zich verhoudingsgewijs meer bedrijven willen vestigen. Die trend is een belangrijke verklaring voor de extra behoefte aan bedrijventerrein tot 2020 en daarna. ECORYS houdt nadrukkelijk rekening met deze ontwikkeling.

### *Woningbouwplannen onderschrijven groeiverwachting*

Een andere factor die met name voor de regio Rijn- en Bollenstreek leidt tot vraag naar bedrijventerreinen is de toekomstige woningbouw. Recent onderzoek heeft een duidelijk verband aangetoond tussen verstedelijking en de vraag naar woningbouwlocaties en bedrijventerreinen.<sup>5</sup> In de regio Rijn- en Bollenstreek zijn grootschalige plannen voor woningbouw voorzien, die bijdragen en onderbouwing geven aan de optimistische groeiverwachting voor de economie, waarvan het scenario voor de ruimtebehoefte is uitgegaan. Verderop in dit hoofdstuk wordt ook aandacht besteed aan de behoefte aan compensatieruimte voor bedrijventerreinen, omdat nieuwe woonlocaties steeds vaker gepland worden op bestaande bedrijventerreinen. Door de onttrekking van bedrijventerrein aan de voorraad ontstaat extra verplaatsingsvraag vanuit het bedrijfsleven.

---

<sup>5</sup> Waarheen met Nederland? Ruimtelijk beeld trends scenario 2040, Milieu- en Natuurplanbureau, 2006.

## 3 Behoefteramingen Rijn- en Bollenstreek

### 3.1 Inleiding

Hoofdstuk 3 gaat in op de uitkomsten van de regionale behoefteramingen. Om de raming in perspectief te kunnen plaatsen, is een vergelijking gemaakt met de historische uitgifte. Paragraaf 3.2 geeft een toelichting op deze vergelijkingen. In paragraaf 3.3 wordt de ruimtebehoefte in de regio Rijn- en Bollenstreek behandeld en in paragraaf 3.4 de ruimtebehoefte van de deelregio's Holland Rijnland en Rijnstreek plus.

De berekende ruimtebehoefte is voor de periode tot 2020 robuust van karakter. Op basis van deze ramingen kunnen ruimtelijke ontwikkelingsprogramma's worden opgesteld. Voor de jaren 2020-2030 wordt een doorkijk gegeven, waarbij de ramingen een indicatie geven van de te verwachte ruimtevraag.

### 3.2 Vergelijking met historische uitgifte

Om de behoefteramingen van SPECTRA in perspectief te kunnen plaatsen zijn de uitkomsten vergeleken met de historische uitgifte.

#### *Historische uitgifte*

Op basis van een tienjarige historische trend van uitgifte van bedrijventerreinen kan voor de korte termijn een raming worden gegeven van de gemiddelde jaarlijks ruimtebehoefte. De historische uitgifte methodiek is gebaseerd op een provinciaal bestand met een uitgifte op zeer gedetailleerd niveau per sector en bedrijventerrein over de periode 1995-2004. Vanwege de verwachte structurele veranderingen in de bevolkingssamenstelling en de economische structuur is de historische uitgiftemethode niet goed te hanteren voor de langere termijn. Gezien onder meer de verwachte vergrijzing van de bevolking en de stagnatie of krimp van de beroepsbevolking liggen de ramingen van de historische uitgifte methode voor de middellange en lange termijn (na 10 jaar) structureel op een hoger niveau dan de ramingen van SPECTRA.

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat vergelijking van SPECTRA met de historische uitgifte vooral waardevol is voor de periode tot 2010 en in mindere mate voor de periode 2010-2020. Een directe vergelijking voor de periode na 2020 is niet goed mogelijk en wordt daarom ook niet uitgevoerd.

Ten aanzien van de vergelijkingen nog de volgende opmerkingen:

- De historische uitgiftemethode houdt impliciet al rekening met onttrekkingen, de twee andere methoden niet.

- SPECTRA betreft de ruimtebehoefte op basis van de verwachte economische groei. Er is geen rekening gehouden met extra ruimtebehoefte door onttrekkingen van de voorraad en het aanhouden van een ijzeren voorraad.

### 3.3 Ruimtebehoefte Rijn- en Bollenstreek

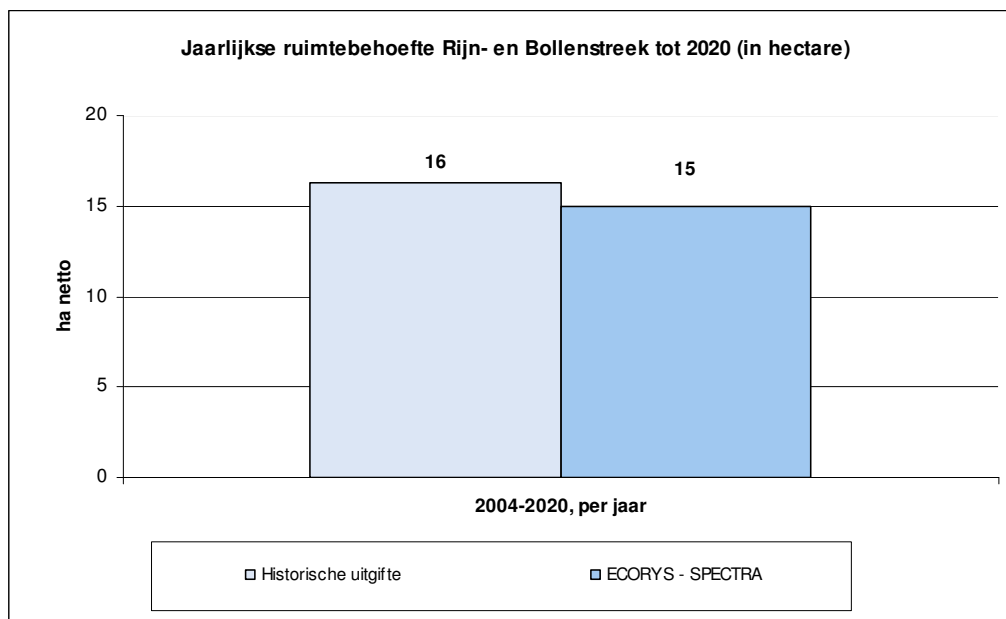
In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de behoefte per deelperiode en is een vergelijking gemaakt met de behoefte op basis van de historische uitgifte.

Tabel 3.1 Ruimtebehoefte in Rijn- en Bollenstreek, 2004-2030 in netto hectare<sup>6</sup>

Totale behoefte	2004-2010	2010-2020	Totaal 2004-2020	Doorkijk 2020-2030
Historische uitgifte	100	160	260	
<b>ECORYS - SPECTRA</b>	<b>110</b>	<b>130</b>	<b>240</b>	<b>100</b>

In de periode 2004-2020 is er in de Rijn- en Bollenstreek een behoefte aan ca. 240 hectare bedrijventerrein. Dit verschilt niet zoveel met de historische uitgifte, waarvan de trend doorgetrokken tot 2020 uitkomt op 260 hectare. Het verschil tussen beide methoden wordt wel groter na 2010, als gevolg van afnemende werkgelegenheidsgroei. Dat het verschil met de historische uitgifte methodiek relatief gering is, is te verklaren uit de ruimteschaarste, waarmee binnen de regio vooral Holland Rijnland te kampen heeft. ECORYS raamt met het SPECTRA-model na 2020 nog een ruimtevraag van ca. 100 hectare tot 2030. Onderstaande figuur toont de gemiddelde ruimtebehoefte van beide methoden per jaar.

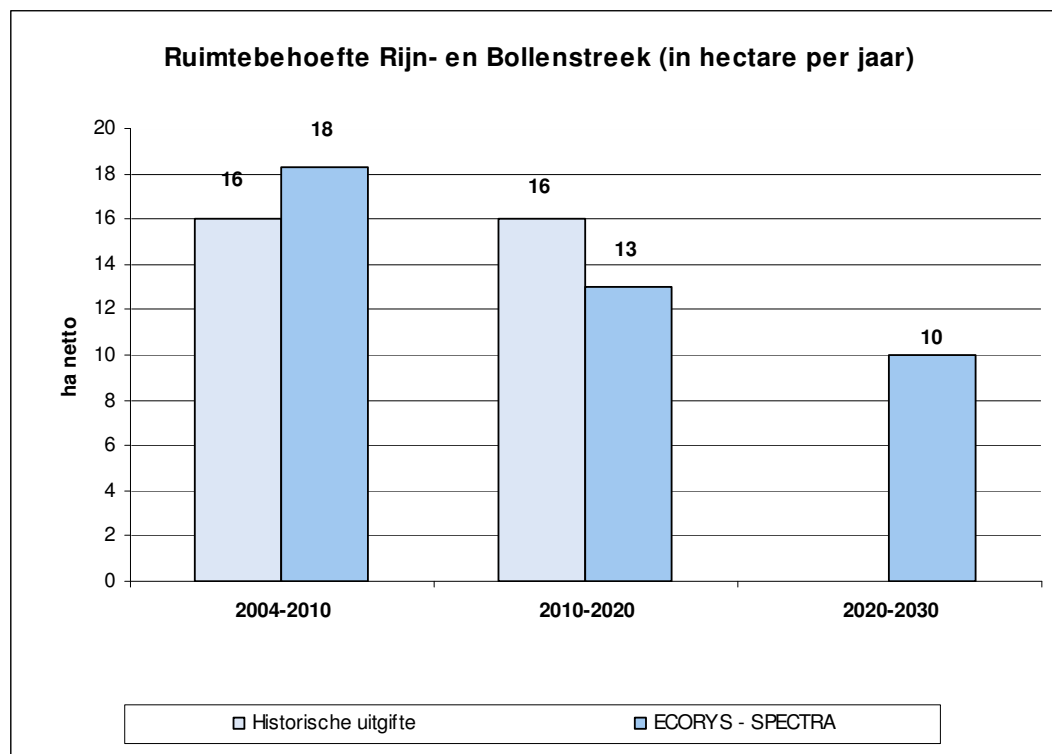
Figuur 3.1 Gemiddelde jaarlijkse ruimtebehoefte Rijn- en Bollenstreek, 2004-2020 in netto hectare



<sup>6</sup> De SPECTRA-ramingen zijn exclusief de gevolgen van onttrekkingen aan de voorraad. Onttrekkingen maken wel onderdeel uit van de historische uitgifte.

De gemiddelde jaarlijkse ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen in de Rijn- en Bollenstreek bedraagt ca. 15 ha, één hectare minder dan op basis van de historische uitgifte geraamd wordt. Onderstaande figuur biedt inzicht in de ramingen per deelperiode.

Figuur 3.2 Ruimtebehoefte in Rijn- en Bollenstreek, 2004-2030 per deelperiode in netto hectare per jaar



De berekende ruimtebehoefte ligt voor de jaren 2004-2010 gemiddeld per jaar op 18 hectare. Voor de 6 jaar tot 2010 betekent dit een totale ruimtebehoefte van ca. 110 hectare. In de periode tot 2010 ligt deze raming 2 hectare per jaar boven de historische uitgifte.

Voor de periode 2010 tot 2020 ligt de verwachte ruimtebehoefte in de Rijn- en Bollenstreek op 13 hectare per jaar, in totaal ca. 130 hectare. De ruimtebehoefte daalt verder tot 10 hectare per jaar in de periode 2020-2030, door o.a. een afnemende werkgelegenheidsgroei (verminderd arbeidsaanbod).

### 3.4 Ruimtebehoefte deelregio's Holland Rijnland & Rijnstreek plus

In deze paragraaf worden achtereenvolgens de ramingen gepresenteerd van de ruimtebehoefte van de deelregio's:

- Holland Rijnland
- Rijnstreek plus

#### 3.4.1 Holland Rijnland

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de behoefte per deelperiode en is een vergelijking gemaakt met de behoefte op basis van de historische uitgifte.

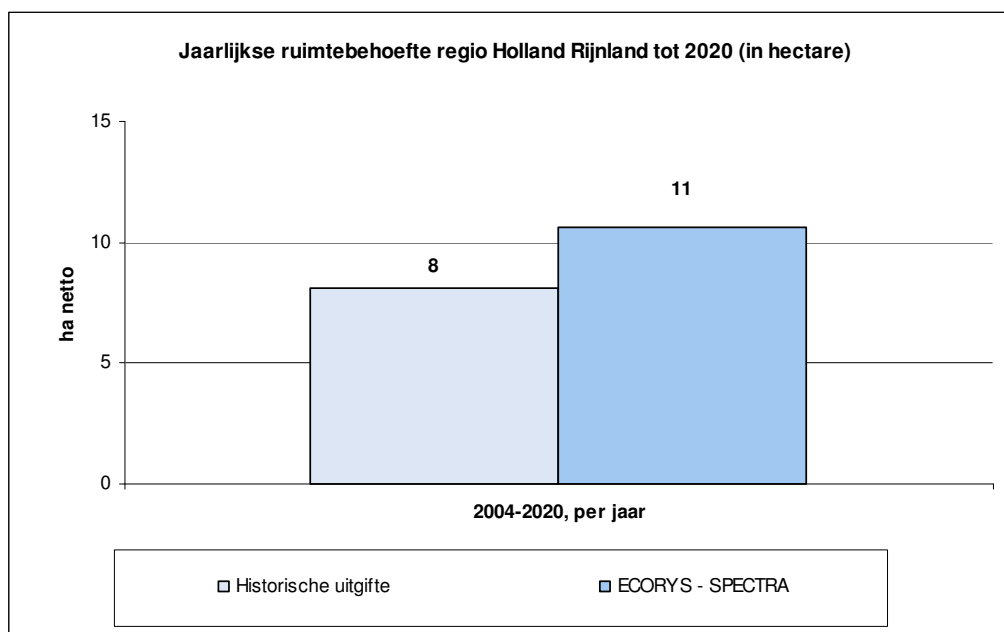
Tabel 3.2 Ruimtebehoefte in Holland Rijnland, 2004-2030 in netto hectare

Totale behoefte	2004-2010	2010-2020	Totaal 2004-2020	Doorkijk 2020-2030
Historische uitgifte	50	80	130	
<b>ECORYS - SPECTRA</b>	<b>80</b>	<b>90</b>	<b>170</b>	<b>70</b>

Zowel qua oppervlakte, als qua werkgelegenheid is de regio Holland Rijnland dominant binnen de Rijn- en Bollenstreek. Van de totale ruimtebehoefte in de Rijn- en Bollenstreek van 240 hectare, is 170 hectare toe te rekenen aan de regio Holland Rijnland. Circa 70 procent van de ruimtebehoefte in de Rijn- en Bollenstreek in de periode 2004-2020 komt daarmee uit de deelregio Holland Rijnland. Dat is in lijn met de verdeling van de werkgelegenheid tussen deze regio's, bijna 75% van de werkgelegenheid in de Rijn- en Bollenstreek vindt plaats in Holland Rijnland.

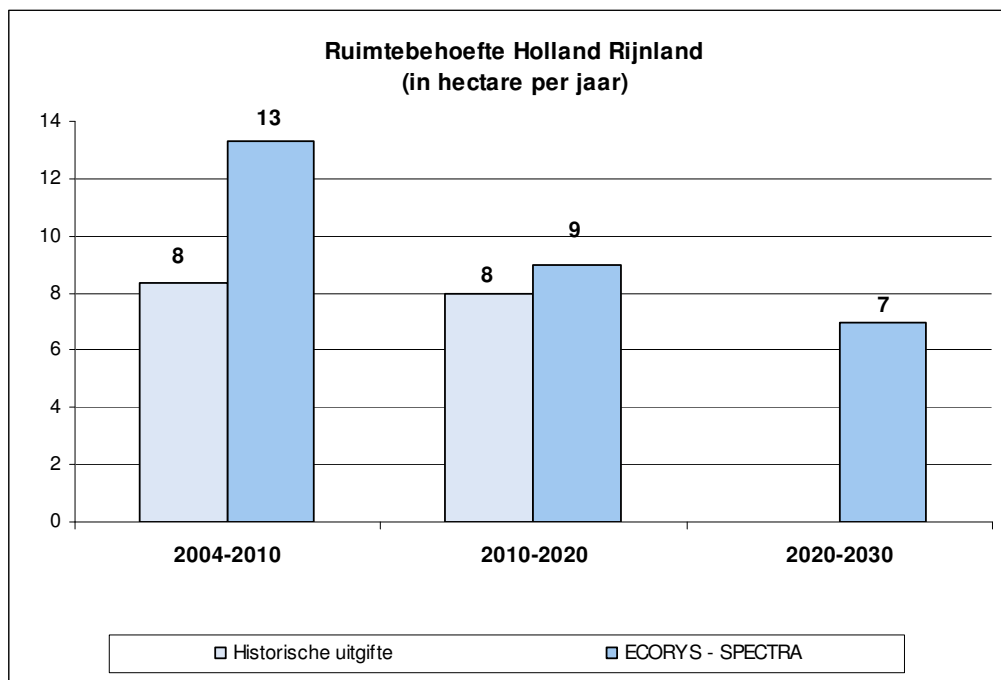
Sterk opvallend is de verhoudingsgewijs lage historische uitgifte. Nu staat de regio Leiden al jaren bekend om de grote schaarste aan ruimte voor bedrijventerreinen. Dit is terug te zien in de historische uitgifte: als er weinig uitgeefbare terreinen zijn, dan bepaalt het aanbod de vraag van de regio. De kloof tussen de beide ramingsmethoden toont dan ook de latente vraag van de regio Holland Rijnland naar bedrijventerreinen. Wel is het zo dat door de dalende werkgelegenheidsgroei de geraamde vraag steeds dichterbij de buurt komt van de historische uitgifte. Ecorys raamt met het SPECTRA-model na 2020 nog een ruimtevraag van ca. 70 hectare tot 2030. Onderstaande figuur toont de ruimtebehoefte van beide methoden per jaar.

Figuur 3.3 Gemiddelde jaarlijkse ruimtebehoefte in Holland Rijnland, 2004-2020 in netto hectare



De gemiddelde ruimtebehoefte bedraagt ca. 11 hectare per jaar. Dat is jaarlijks 3 hectare meer dan op basis van de historische uitgifte geraamd wordt. Onderstaande figuur biedt inzicht in de ramingen per deelperiode.

Figuur 3.4 Ruimtebehoefte in Holland Rijnland, 2004-2030 in netto hectare per jaar



De berekende ruimtebehoefte ligt voor de jaren 2004-2010 gemiddeld per jaar op 13 hectare. De jaarlijkse ruimtebehoefte zakt in de periode 2010 tot 2020 naar 9 hectare. De uitgifte ligt met 8 hectare constant lager. Na 2020 daalt de jaarlijkse vraag naar bedrijventerrein verder tot 7 hectare.

### 3.4.2 Ruimtebehoefte Rijnstreek plus

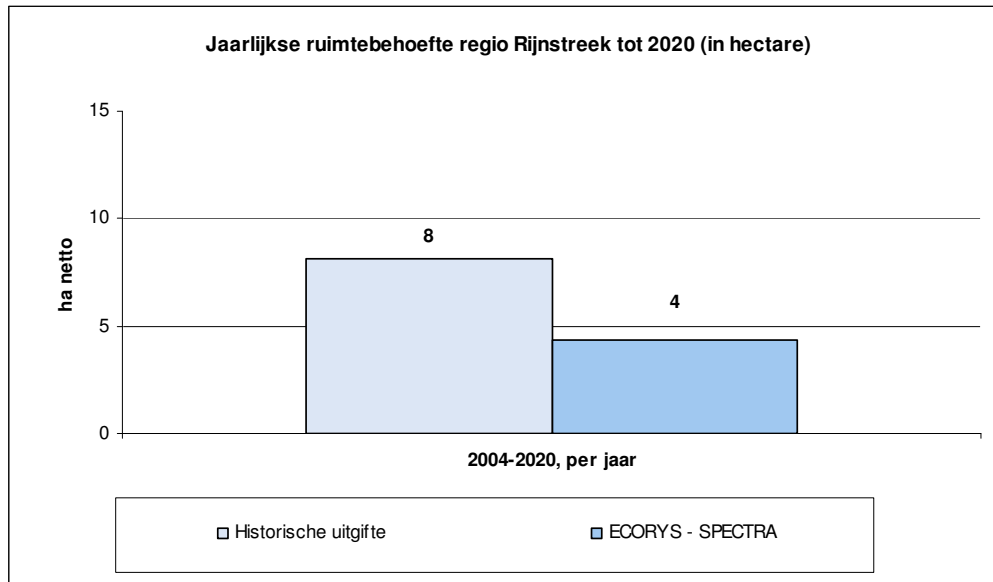
In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de behoefte per deelperiode en is een vergelijking gemaakt met de behoefte op basis van de historische uitgifte.

Tabel 3.3 Ruimtebehoefte in Rijnstreek plus, 2004-2030 in netto hectare

Totale behoefte	2004-2010	2010-2020	Totaal 2004-2020	Doorkijk 2020-2030
Historische uitgifte	50	80	130	
<b>ECORYS - SPECTRA</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>70</b>	<b>30</b>

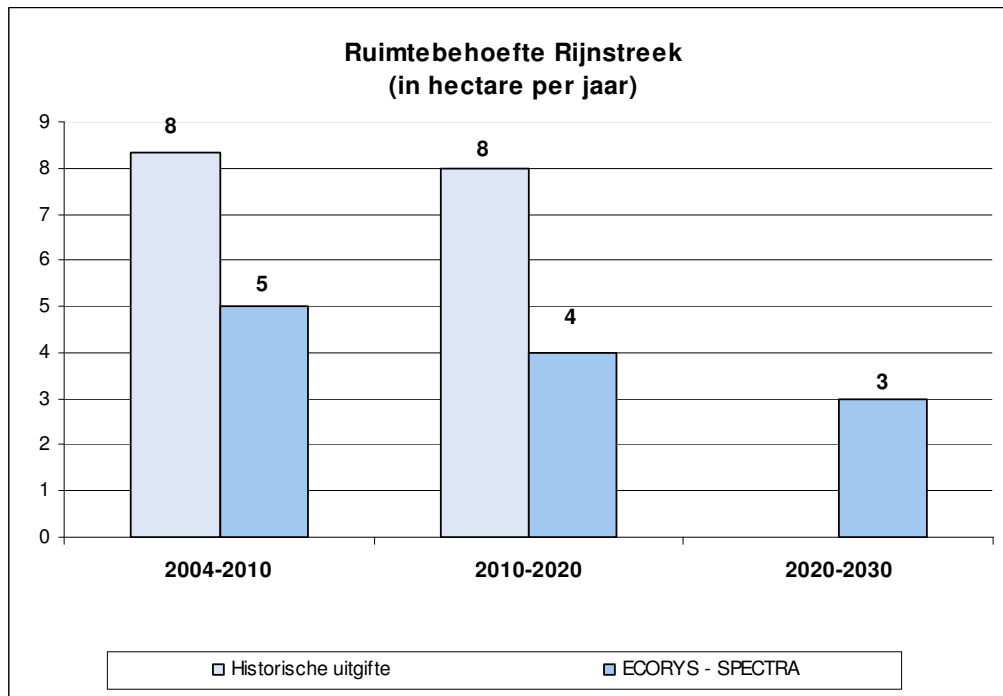
De ruimtebehoefte toont in de Rijnstreek plus het omgekeerde beeld van de ruimtebehoefte van Holland Rijnland. De uitgifte ligt er hoog, terwijl dat op basis van de vraag door werkgelegenheids groei (SPECTRA) niet te verwachten is. In totaal raamt ECORYS de vraag voor de periode 2004-2020, op 70 hectare. Op basis van de doorgetrokken trend van de historische uitgifte zou de vraag op bijna het dubbele uitkomen. De waarschijnlijke verklaring voor het grote verschil tussen beide methoden is, dat de Rijnstreek plus opvanggebied voor bedrijven uit (o.a.) Holland Rijnland is geweest. Daardoor toont de historische uitgifte niet alleen de vraag uit de regio Rijnland zelf, maar ook de vraag van aangrenzende regio's, die gebruik hebben gemaakt van ruimte die in de eigen regio onvoldoende beschikbaar was. Onderstaande figuur toont de ruimtebehoefte van beide methoden per jaar.

Figuur 3.5 Gemiddelde jaarlijkse ruimtebehoefte in Rijnstreek plus, 2004-2020 in netto hectare



De gemiddelde ruimtebehoefte bedraagt ca. 4 hectare per jaar. Dat is slechts de helft van jaarlijkse vraag op basis van de historische uitgifte. Onderstaande figuur biedt inzicht in de ramingen per deelperiode.

Figuur 3.6 Ruimtebehoefte in Rijnstreek plus, 2004-2030 in netto hectare per jaar



De berekende ruimtebehoefte ligt voor de jaren 2004-2010 gemiddeld per jaar op 5 hectare. De jaarlijkse ruimtebehoefte daalt per periode met één hectare. De uitgifte ligt met jaarlijks 8 hectare structureel hoger.

### 3.5 Vraag naar economische clusters

In het eerste deel van dit hoofdstuk is de totale ruimtebehoefte berekend voor de Rijn- en Bollenstreek. In deze paragraaf presenteren we de geraamde ruimtevraag verbijzonderd naar de volgende clusters:

- Industrie en Bouw;
- Transport en Groothandel;
- Consumentendiensten;
- Dienstverlening;
- Hogere Milieucategorieën;
- Life Science.

#### *Twee vraagramingen: SPECTRA en Historische uitgifte*

De ruimtevraag is voor elk cluster afzonderlijk berekend met behulp van het model SPECTRA. Voor de relevante indicatoren werkgelegenheid, terreinquotiënten en locatievoorkeuren is daarbij rekening gehouden met de specifieke kenmerken van een cluster. Als referentie is ook de historische uitgifte per cluster toegevoegd. Tabel 3.4 laat de uitkomsten zien van deze twee vraagramingen per cluster.

Belangrijk hierbij is dat de SPECTRA-ramingen zich richten op de ruimtevraag als gevolg van economische groei en nog geen rekening houden met het aanhouden van een ijzeren voorraad en onttrekking van de voorraad, bijvoorbeeld als gevolg van transformatie.

Tabel 3.4 Ruimtebehoefte per cluster in REO Rijn- en Bollenstreek in hectare, periode 2004-2020

Clusters	Historische uitgifte	SPECTRA
Industrie en bouw	85	85
Consumentendiensten	10	25
Transport, Logistiek en Groothandel	115	95
Dienstverlening	45	35
<b>Totaal clusters</b>	<b>255</b>	<b>240</b>
<b>Hogere Milieucategorieën</b>	<b>40</b>	<b>30</b>
<b>Life Science</b>	<b>7</b>	<b>11</b>

#### *Vraag verschilt per cluster en per methode*

Voor een aantal clusters zal de vraag, zoals die zich in het verleden heeft gemanifesteerd, zich doorzetten tot 2020. De ramingen van de historische uitgifte en het model SPECTRA vertonen grote overeenkomsten voor de clusters Industrie & Bouw en Transport & Logistiek. De vraagraming ligt op basis van de historische uitgifte voor vier van de vijf clusters iets hoger dan de raming met SPECTRA. Uitzondering daarop is het cluster consumentendiensten, waarvan op basis van de economische groei van het cluster meer vraag verwacht wordt, dan historisch gezien uitgegeven is.

Ingezoomd op de regio's Holland Rijnland en Rijnstreek plus / Oude Rijnzone loopt de verhouding tussen historische uitgifte en de vraagraming uit Spectra verder uiteen.

Rijnstreek plus / Oude Rijnzone kenmerkt zich als overloopregio voor de vraag uit o.a. Holland Rijnland. De uitgifte is er hoog, terwijl dat op basis van de groei van de werkgelegenheid uit de regio zelf niet zozeer verwacht kan worden. Holland Rijnland is een typische schaarsteregio. Voor vrijwel elk cluster wordt een hogere vraag op basis van werkgelegenheid verwacht, dan de historische trend van de uitgifte laat zien. Het lijkt erop dat het aanbod in sterke mate bepalend is geweest voor de vraag in Holland Rijnland.

Tabel 3.5 Ruimtebehoefte per cluster per regio (Holland Rijnland en Rijnstreek plus) in percentages ten opzichte van het totaal, periode 2004-2020

Clusters	Historische uitgifte		SPECTRA	
	Holland Rijnland	Rijnstreek plus / Oude Rijnzone	Holland Rijnland	Rijnstreek plus / Oude Rijnzone
Industrie en bouw	35%	32%	36%	35%
Consumentendiensten	3%	5%	10%	11%
Transport, Logistiek en Groothandel	42%	48%	40%	39%
Dienstverlening	20%	16%	15%	14%
<b>Totaal clusters</b>	100%	100%	100%	100%
<b>Hogere Milieucategorieën</b>	19%	12%	13%	13%
<b>Life Science</b>	5%	1%	6%	1%

#### *Hogere Milieucategorieën*

De vraag naar bedrijventerrein vanuit het cluster Hogere Milieucategorieën (MC 4 en 5) staat los gepresenteerd van de andere clusters, omdat de vraag vanuit dit cluster afkomstig is uit een selectie van sectoren van de andere clusters.<sup>7</sup> Om dubbelstellingen van de vraag uit het cluster MC 4 en 5 te voorkomen, is de vraag apart gehouden. Op basis van de economische ontwikkeling van dit cluster is de verwachting dat er vraag is naar circa 30 hectare bedrijventerrein, 10 hectare minder dan historisch gezien is uitgegeven.

#### *Life Science*

Met het bedrijventerrein Leeuwenhoek heeft de regio Rijn- en Bollenstreek (geconcentreerd in Leiden) één van de belangrijkste science parken van Nederland. De combinatie van biotechnologische bedrijven, de universiteit en het LUMC hebben geleid tot een life science cluster van naam.<sup>8</sup>

Het is opvallend dat op basis van de werkgelegenheids groei een hogere ruimtebehoefte wordt voorzien, dan op basis van de historische uitgifte verwacht wordt. Het cluster life science heeft zich goed ontwikkeld. De uitgifte is met name halverwege de jaren '90 stevig aangetrokken. Voor de combinatie van sectoren die inmiddels vertegenwoordigt zijn in het life science cluster wordt een gunstige verwachting voor de groei van de werkgelegenheid voorzien. Vertaald naar de ruimtebehoefte heeft de groei van de werkgelegenheid een grotere impact dan de trend van de historisch uitgifte aantoont.

<sup>7</sup> Zie voor een verantwoording van de gehanteerde selectie van sectoren voor het cluster Hogere Milieucategorieën, bijlage A.

<sup>8</sup> Zie voor een verantwoording van de gehanteerde selectie van sectoren voor het cluster Life Science, bijlage A.

Ecorys schat de ruimtebehoefte voor het cluster life science in de regio Rijn- en Bollenstreek tot 2020 in op circa 11 hectare. Ter vergelijking, in de studie 'Positionering Bioscience Park Leiden' is de ruimtebehoefte in 2003 voor de daaropvolgende 10 jaar, met behulp van scenario's tussen de 5 en 11 hectare geschat.<sup>9</sup> De vraag concentreert zich in en rond Leiden. Op basis van de werkgelegenheid in het cluster verwacht Ecorys dat ruim 90% van de ruimtebehoefte in de regio Holland Rijnland neerslaat.

---

<sup>9</sup> Positionering Bioscience Park Leiden, Deloitte & Touche, 2003

# 4 Transformatie en ijzerenvoorraad

## 4.1 Inleiding

### *Achtergrond*

In het vorige hoofdstuk is de regionale ruimtebehoefte besproken die ontstaat als gevolg van economische ontwikkeling en meer specifiek het ontstaan van nieuwe bedrijven en het doorgroeien van bestaande bedrijven. De totale vraag naar ruimte voor bedrijvigheid bestaat daarnaast echter ook uit vraag die ontstaat als bestaand bedrijventerrein wordt herontwikkeld naar andere functies. Deze onttrekkingen van de bedrijventerreinvoorraad leiden tot extra verplaatsingsvraag vanuit het bedrijfsleven. In dit hoofdstuk gaan we daarom nader in op de (compensatie van) onttrekking van bedrijventerreinen. Daarnaast wordt ook ingegaan op het aanhouden van een strategische reserve in de vorm van een ijzeren voorraad.

### *Ruimtebehoefte is meer dan alleen uitbreidingsvraag*

De extra ruimtebehoefte die het gevolg is van economische groei, in de vorm van nieuwe en uitbreidende bedrijven, vormt immers maar een deel van de ruimtebehoefte waarmee bij een regionale bedrijventerreinenprogrammering rekening moet worden gehouden. Daarnaast moet onder andere rekening gehouden worden met bestaande bedrijven die van hun huidige locatie weg moeten om bijvoorbeeld woningbouw mogelijk te maken. Deze transformatie of uitplaatsing van bedrijven vraagt dat elders in een regio bedrijventerrein beschikbaar is (compensatiebeginsel), anders zullen de bedrijven naar andere regio's vertrekken. In dit hoofdstuk wordt duidelijk dat transformatie een omvangrijke, en daarmee een niet te verwaarlozen factor is.

## 4.2 Vraagruiming inclusief transformatie en ijzerenvoorraad

Onderstaand volgen de resultaten van de ruimtebehoefteraming inclusief de verplaatsingsvraag die ontstaat als gevolg van onttrekkingen. Eerst worden de resultaten voor het gebied van de gehele REO weergegeven, daarna volgen de twee deelgebieden Holland Rijnland en Rijnstreek plus. We besteden apart aandacht aan de Oude Rijnzone. In de bijlage is een overzicht opgenomen met daarin een verdeling van gemeenten over de verschillende deelregio's.

#### 4.2.1 REO Rijn- en Bollenstreek

##### *Uitbreidingsbehoefte a.g.v. economische groei*

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de uitbreidingsbehoefte als gevolg van economische groei per deelperiode. Als referentie voor de uitbreidingsbehoefte, die is bepaald met het SPECTRA-model, is de historische uitgifte gebruikt. De historische uitgifte laat zien, hoeveel ruimtebehoefte er in de toekomst is, als er gemiddeld evenveel wordt uitgegeven als in het verleden is gebeurd.

Tabel 6 Ruimtebehoefte in Rijn- en Bollenstreek, 2004-2020 in netto hectare<sup>10</sup>

<b>Totale behoefte</b>	<b>2004-2010</b>	<b>2010-2020</b>	<b>Totaal 2004-2020</b>	<b>Doorkijk 2020-2030</b>
Historische uitgifte	100	160	260	
<b>ECORYS - SPECTRA</b>	<b>110</b>	<b>130</b>	<b>240</b>	<b>100</b>
<b>Transformatiebehoefte</b>			<b>90</b>	
<b>Totaal</b>			<b>330</b>	

In de periode 2004-2020 is er in de Rijn- en Bollenstreek een behoefte aan ca. 240 hectare bedrijventerrein. Dit verschilt niet zoveel met de historische uitgifte, waarvan de trend doorgetrokken tot 2020 uitkomt op 260 hectare. Het verschil tussen beide methoden wordt wel groter na 2010, als gevolg van afnemende werkgelegenheidsgroei. Dat het verschil met de historische uitgifte methodiek relatief gering is, is te verklaren uit de ruimteschaarste, waarmee binnen de Rijn- en Bollenstreek vooral de regio Holland-Rijnland te kampen heeft. ECORYS raamt met het SPECTRA-model na 2020 nog een uitbreidingsbehoefte van ca. 100 hectare tot 2030.

##### *Transformatieopgave*

In totaal is er behoefte aan ca. 90 hectare, om in het recente verleden onttrokken areaal of in de nabije toekomst te onttrekken areaal bedrijventerreinen te compenseren. Bij de deelregio's Holland Rijnland en de Oude Rijnzone wordt de transformatieopgave in detail toegelicht.

#### 4.2.2 Holland Rijnland

##### *Ruimtevrage a.g.v. economische groei*

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de ruimtebehoefte als gevolg van economische groei per deelperiode. Er is tevens een vergelijking gemaakt met de behoefte op basis van de historische uitgifte.

<sup>10</sup> De SPECTRA-ramingen zijn exclusief de gevolgen van onttrekkingen aan de voorraad. Onttrekkingen maken wel onderdeel uit van de historische uitgifte.

Tabel 7 Ruimtebehoefte in Holland Rijnland, 2004-2020 in netto hectare

<b>Totale behoefte</b>	<b>2004-2010</b>	<b>2010-2020</b>	<b>Totaal 2004-2020</b>	<b>Doorkijk 2020-2030</b>
Historische uitgifte	50	80	130	
<b>ECORYS - SPECTRA</b>	<b>80</b>	<b>90</b>	<b>170</b>	<b>70</b>
<b>Transformatiebehoefte</b>			<b>60</b>	
<b>Totaal</b>			<b>230</b>	

De ruimtebehoefte in Holland Rijnland is circa 170 ha tot 2020. De historische uitgifte lag lager. De gemiddelde ruimtebehoefte bedraagt ca. 11 hectare per jaar. Dat is jaarlijks 3 hectare meer dan op basis van de historische uitgifte geraamd wordt.

#### *Transformatieopgave*

In Holland Rijnland zijn in het verleden diverse bedrijventerreinen aan de voorraad onttrokken of staan op het punt naar andere functies te worden getransformeerd. Onderstaande tabel geeft, op basis van de momenteel bekende plannen, inzicht in de te verwachten transformatie.

Tabel 8 (Verwachte) onttrekkingen van het aanbod in Holland Rijnland

<b>Gemeenten</b>	<b>Bedrijventerreinen, onttrekkingen</b>	<b>Hectares</b>	
		<b>1990-2005</b>	<b>2005-2015</b>
Alkemade	Kerkstraat en Korte Goog		6,5
Hillegom	Hillegommerbeek	6	6
Katwijk	Berghaven, Haringkade, Pr. Hendriklaan (restant)	6	6
Katwijk	Bedrijvencentrum Flora		7,5
Katwijk	t Sand		2
Lisse	Grevelingenstraat (restant)	9	6,5
Leiden	NEM terrein	5	
Leiden	Hallengebied	4	
Leiden	EWR Slachthuisterrein	6	
Leiden	Morslocaties	2	
Leiden	Meelfabriek	1	
Leiden	Diverse locaties	2	
Leiden	Haagweg	5	
Teylingen	Van Pallandtlaan	3	
Duin- en Bollenstreek	Diverse locaties	5	pm
<b>Holland Rijnland</b>	<b>Totale onttrekkingen</b>	<b>54</b>	<b>35</b>
<b>Holland Rijnland</b>	<b>Onttrekkingen per jaar</b>	<b>3,6</b>	<b>3,5</b>

Jaarlijks wordt er over een periode van 25 jaar gemiddeld 3,5 hectare bedrijventerrein onttrokken ten behoeve van andere functies voor deze grond. In de periode tot 2020 is de transformatieopgave daarmee ca. 60 hectare in de regio Holland Rijnland.

### 4.2.3 Rijnstreek plus

#### *Ruimtevrage a.g.v. economische groei*

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de ruimtebehoefte als gevolg van economische groei per deelperiode. Er is tevens een vergelijking gemaakt met de behoefte op basis van de historische uitgifte.

Tabel 9 Ruimtebehoefte in Rijnstreek plus, 2004-2020 in netto hectare

<b>Totale behoefte</b>	<b>2004-2010</b>	<b>2010-2020</b>	<b>Totaal 2004-2020</b>	<b>Doorkijk 2020-2030</b>
Historische uitgifte	50	80	130	
<b>ECORYS - SPECTRA</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>70</b>	<b>30</b>
<b>Transformatiebehoefte</b>			<b>30</b>	
<b>Totaal</b>			<b>100</b>	

In de Rijnstreek plus is tot 2020 behoefte aan 70 ha aan terrein als gevolg van economische groei.

#### *Transformatie*

De transformatieopgave voor de deelregio Rijnstreek plus zal naar verwachting uitkomen op ca. 30 hectare. Omdat de transformatieopgave vooral te verwachten is in de Oude Rijnzone, wordt voor een nadere onderbouwing van deze transformatieopgave verwezen naar de volgende paragraaf.

### 4.2.4 Oude Rijnzone

#### *Ruimtevrage a.g.v. economische groei*

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de ruimtebehoefte als gevolg van economische groei per deelperiode. Er is tevens een vergelijking gemaakt met de behoefte op basis van de historische uitgifte.

Tabel 10 Ruimtebehoefte in Oude Rijnzone, 2004-2020 in netto hectare

<b>Totale behoefte</b>	<b>2004-2010</b>	<b>2010-2020</b>	<b>Totaal 2004-2020</b>	<b>Doorkijk 2020-2030</b>
Historische uitgifte	40	70	110	
<b>ECORYS - SPECTRA</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>70</b>	<b>30</b>
<b>Transformatiebehoefte</b>			<b>25</b>	
<b>Totaal</b>			<b>95</b>	

In de Oude Rijnzone is tot 2020 circa 70 ha terrein nodig als gevolg van verwachte economische groei. Dat is (afgerond) evenveel als in de Rijnstreek plus. De Oude Rijnzone is in het verleden goed geweest voor ca. 90% van de uitgifte in de regio Rijnstreek plus. Dat verklaart dat de vraag naar bedrijventerreinen zich binnen de Rijnstreek plus, vooral toespitst op de Oude Rijnzone.

### Transformatie

In de 'Transformatievisie 2020, focus op de Oude Rijnzone!' ,die in conceptvorm is uitgebracht door de Stuurgroep Oude Rijnzone, staan Rijnhaven-Oost en Heijmanswetering benoemd als transformatiegebied. Heijmanswetering telt 23 hectare netto. Rijnhaven-Oost circa 15 hectare netto. In de Oude Rijnzone, met name in Bodegraven is verder nog sprake van een toekomstige verplaatsing van bedrijven uit woongebied naar bedrijventerreinen, het gaat om ca. 5 hectare. Verder worden enkele losse kavels aan de Gnephoek onttrokken voor woningbouw, waarvoor in totaal ook ca. 5 hectare gecompenseerd moet worden. In de Transformatievisie is de mate waarin de transformatie per deelgebied plaatsvindt niet nader uitgewerkt. Dan gaat het om de vraag in hoeverre wonen en werken gemengd (kunnen) worden. Vooralsnog gaan we ervan uit, dat bijvoorbeeld op de terreinen Heijmanswetering en Rijnhaven-Oost een deel van de bedrijvigheid (in combinatie met andere functies) gehandhaafd blijft. De mogelijke onttrekking van bedrijventerrein in de Oude Rijnzone vindt voor 2020 niet volledig plaats. De totale transformatieopgave in de Oude Rijnzone ramen we op 25 hectare. Via monitoring moet de transformatieopgave in de gaten gehouden worden.

## 4.3 De ijzeren voorraad

Een ijzeren voorraad aanhouden, garandeert flexibiliteit met het aanbod van bedrijventerreinen. Die flexibiliteit is nodig om de onzekerheid te reduceren, die gepaard gaat met de lange tijdsduur tussen de start van de planning van bedrijventerrein en de daadwerkelijke uitgifte van bedrijventerrein. Een ijzeren voorraad wordt overigens nog niet daadwerkelijk ontwikkeld, maar wel al gepland en bestemd, zodat de daadwerkelijke ontwikkeling snel ter hand kan worden genomen mocht het nodig zijn. Onverwachte uitschieters in de vraag kunnen zo met een ijzeren voorraad worden opgevangen. Voor een goede monitoring bij het aanbodbeleid van bedrijventerreinen is het nuttig de ijzeren voorraad regelmatig te vergelijken met het terstond uitgeefbaar aanbod. Het is een indicatie voor een tekort aan strategische reserveruimte, als de ijzeren voorraad lager is als het terstond uitgeefbaar aanbod. Uitgangspunt bij het aanhouden van een ijzeren voorraad is minimaal driemaal en maximaal vijfmaal de jaarlijkse uitgifte. Onderstaande tabel geeft de omvang van de ijzeren voorraad weer voor het gehele REO-gebied, de twee deelregio's en de Oude Rijnzone.

Tabel 11 Minimale en maximale ijzeren voorraad per regio in hectare (afgerond op vijftallen)

	Minimale ijzeren voorraad (3 x jaarlijkse uitgifte)	Maximale ijzeren voorraad (5 x jaarlijkse uitgifte)
REO Rijn- en Bollenstreek	50	80
w.v. Holland Rijnland	25	40
w.v. Rijnstreek plus	25	40
w.v. Oude Rijnzone	20	35

## 4.4 Samenvattend overzicht ruimtebehoefteramingen

Onderstaande tabel vat de resultaten samen van de totale ruimtebehoefte tot 2020 in de verschillende (deel)regio's. Hierbij wordt rekening gehouden met de:

- de uitbreidingsvraag;
- onttrekkingen en;
- het aanhouden van een ijzeren voorraad (zie ook tabel 11).

Tabel 12 Totale ruimtebehoefte, exclusief en inclusief ijzerenvoorraad tot 2020 in hectare (afgerond op vijftallen)

REO Rijn- en Bollenstreek	Ruimtebehoefte exclusief ijzerenvoorraad in ha	Ruimtebehoefte inclusief ijzerenvoorraad in ha
Autonome groei, uitbreidingsbehoefte	240	240
Onttrekkingen, transformatiebehoefte	90	90
Ijzerenvoorraad (5 jaar)	n.v.t.	80
<b>Totale ruimtebehoefte tot 2020</b>	<b>330</b>	<b>410</b>
<b>Holland Rijnland</b>		
Autonome groei, uitbreidingsbehoefte	170	170
Onttrekkingen, transformatiebehoefte	60	60
Ijzerenvoorraad (5 jaar)	n.v.t.	40
<b>Totale ruimtebehoefte tot 2020</b>	<b>230</b>	<b>270</b>
<b>Rijnstreek plus</b>		
Autonome groei, uitbreidingsbehoefte	70	70
Onttrekkingen, transformatiebehoefte	30	30
Ijzerenvoorraad (5 jaar)	n.v.t.	40
<b>Totale ruimtebehoefte tot 2020</b>	<b>100</b>	<b>140</b>
<b>Oude Rijnzone</b>		
Autonome groei, uitbreidingsbehoefte	70	70
Onttrekkingen, transformatiebehoefte	25	25
Ijzerenvoorraad (5 jaar)	n.v.t.	35
<b>Totale ruimtebehoefte tot 2020</b>	<b>95</b>	<b>130</b>

Rekening houdend met onttrekkingen en het wel of niet aanhouden van een ijzerenvoorraad komt de geraamde ruimtebehoefte in de Rijn- en Bollenstreek tot 2020 uit op 330 tot 410 ha.

De daadwerkelijk uitgeoefende vraag op de bedrijventerreinenmarkt in Rijnstreek plus (en de Oude Rijnzone) kan in de praktijk hoger liggen dan de weergegeven bandbreedte van 100-140 ha. Reden hiervoor is de mogelijke overloop van vraag vanuit Holland-Rijnland. Ook in het verleden heeft Rijnstreek plus vraag vanuit Holland-Rijnland opgevangen, vanwege het beperkte aanbod in die regio. Indien er in Holland-Rijnland onvoldoende vestigingsmogelijkheden worden geboden, ligt het in de verwachting dat een deel van de (latente) vraag uit die regio in Rijnstreek plus terecht komt.

# 5 Samenvatting en belangrijkste bevindingen

## 5.1 Algemeen: toelichting en uitgangspunten

- Voor de periode 2004-2030 is de ruimtebehoefte in de Rijn- en Bollenstreek geraamd met behulp van het SPECTRA-model. Tevens is de ruimtebehoefte bepaald voor de deelregio's Holland Rijnland en de Rijnstreek plus.
- De met SPECTRA berekende ruimtebehoefte bevat de volgende onderdelen:
  - de extra behoefte aan bedrijventerreinenoppervlak die in een regio ontstaat door
  - groei van de werkgelegenheid;
  - toename van het ruimtegebruik per werknemer (o.m agv automatisering);;
  - een toenemende voorkeur van bedrijven om op een formeel bedrijventerrein gevestigd te zijn.
- De met het SPECTRA berekende ruimtebehoefte betreft vooral de toegenomen ruimtebehoefte als gevolg van economische groei bij het bedrijfsleven in de regio. De vervangingsvraag als gevolg van onttrekkingen van het aanbod maakt geen onderdeel uit van de met SPECTRA berekende ruimtebehoefte. Voor de periode tot 2030 wordt echter de transformatie van (delen van) enkele bedrijventerreinen in de regio voorzien. Om in een totaal beeld van de ruimtebehoefte te voorzien, is met behulp van de REO Rijn- en Bollenstreek en de Provincie Zuid-Holland een overzicht van de omvang van de te verwachten onttrekking van bedrijventerreinen opgesteld.
- De SPECTRA behoefte-ramingen zijn beleidsarm en bevatten alleen de regionale vraag. In de voorliggende rapportage is de ruimtebehoefte ook nog niet geconfronteerd met het aanbod aan bedrijventerreinen.
- De SPECTRA uitkomsten zijn vergeleken met de historische uitgifte. De SPECTRA-ramingen tot 2010 worden ondersteund door de historische uitgifte en geven een goed beeld van de ruimtebehoefte voor de komende jaren. De SPECTRA-raming geeft een goede raming voor de periode tot 2020 en een indicatieve doorkijk tot 2030.
- Voor Zuid-Hollandse begrippen werkt in de regio Rijn- en Bollenstreek een bovengemiddeld aantal personen op bedrijventerrein. Circa 33 procent van de werkzame personen werkt in de regio op een formeel bedrijventerrein. Dit aandeel stijgt in de toekomst licht.

## 5.2 Uitkomsten ruimtebehoefteramingen

- De raming van de ruimtebehoefte is samengevat weergegeven in onderstaande tabel. De ruimtebehoefte is opgesteld voor de Rijn- en Bollenstreek en de twee deelregio's Holland Rijnland en de Rijnstreek plus. De ruimtebehoefte is bepaald op basis van het model SPECTRA en de historische uitgifte. Er is een uitsplitsing van de ruimtebehoefte gemaakt in drie perioden: tot 2010, tot 2020 en een doorkijk tot 2030.

Tabel 5.1 Ruimtebehoefte (uitbreidingsvraag) in Rijn- en Bollenstreek, 2004-2030 in netto hectare

Regio	2004-2010	2010-2020	Totaal 2004-2020	Doorkijk 2020-2030
<b>Rijn- en Bollenstreek</b>				
Historische uitgifte	100	160	260	
<b>ECORYS - SPECTRA</b>	<b>110</b>	<b>130</b>	<b>240</b>	<b>100</b>
<b>Holland Rijnland</b>				
Historische uitgifte	50	80	130	
<b>ECORYS - SPECTRA</b>	<b>80</b>	<b>90</b>	<b>170</b>	<b>70</b>
<b>Rijnstreek plus</b>				
Historische uitgifte	50	80	130	
<b>ECORYS - SPECTRA</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>70</b>	<b>30</b>

- Circa 70 procent van de ruimtebehoefte in de Rijn- en Bollenstreek in de periode 2004-2020 komt uit de deelregio Holland Rijnland. Dat is in lijn met de verdeling van de werkgelegenheid tussen deze regio's.
- De vergelijking met historische uitgifte toont een gelijke verdeling van de ruimtebehoefte tussen Holland Rijnland en de Rijnstreek plus. Dat is opvallend laag voor de regio Holland Rijnland, en hoog voor de Rijnstreek plus. Alles wijst in de richting van een opvang van de vraag naar bedrijventerreinen in de Rijnstreek plus afkomstig uit Holland Rijnland.
- De ruimtebehoefte vanuit de verschillende economische clusters is onderstaand weergegeven.

Tabel 5.2 Ruimtebehoefte per cluster (uitbreidingsvraag) in REO Rijn- en Bollenstreek in hectare, periode 2004-2020

Clusters	Historische uitgifte	SPECTRA
Industrie en bouw	85	85
Consumentendiensten	10	25
Transport, Logistiek en Groothandel	115	95
Dienstverlening	45	35
<b>Totaal clusters</b>	<b>255</b>	<b>240</b>
<b>Hogere Milieucategorieën</b>	<b>40</b>	<b>30</b>
<b>Life Science</b>	<b>7</b>	<b>11</b>

5. Als gevolg van transformatie van bedrijventerreinen en daarmee onttrekking aan de voorraad ontstaat een extra ruimtevraag in de het gebied van de REO Rijn- en Bollenstreek van ca. 90 ha.
6. Uitgaande van een gewenste strategische reserve van 3 tot 5 jaar omvat de te reserveren ijzerenvoorraad in de Rijn- en Bollenstreek 50 tot 80 ha.
7. Rekening houdend met onttrekkingen en het wel of niet aanhouden van een ijzerenvoorraad komt de geraamde ruimtebehoefte in de Rijn- en Bollenstreek tot 2020 uit op 330 tot 410 ha.

## Bijlage 1: Indeling gemeenten naar deelregio

Gemeenten	Holland Rijnland	Rijnstreek plus	Oude Rijnzone
Leiden	X		
Leiderdorp	X		
Zoeterwoude	X		X
Voorschoten	X		
Katwijk	X		
Oegstgeest	X		
Teylingen	X		
Alkemade	X		
Lisse	X		
Noordwijk	X		
Noordwijkerhout	X		
Hillegom	X		
Jacobsvoude		X	
Ter Aar		X	
Liemeer		X	
Nieuwkoop		X	
Alphen a/d Rijn		X	X
Rijnwoude		X	X
Bodegraven		X	X

## Bijlage 2: De terreinquotiëntenmethodiek

### *Alternatieve werkgelegenheidsraming met ECORYS-REMI model*

Het CPB raamt de werkgelegenheid met een Regionaal Arbeidsmarkt Model (RAM). Op basis hiervan wordt de werkgelegenheidsgroei per sector doorgerekend voor de ruimtebehoefte. Als alternatief model voor de werkgelegenheidsraming hanteert ECORYS het REMI model. Eerst wordt een introductie gegeven van het model, waarna het gepositioneerd wordt ten opzichte van het CPB-RAM model.

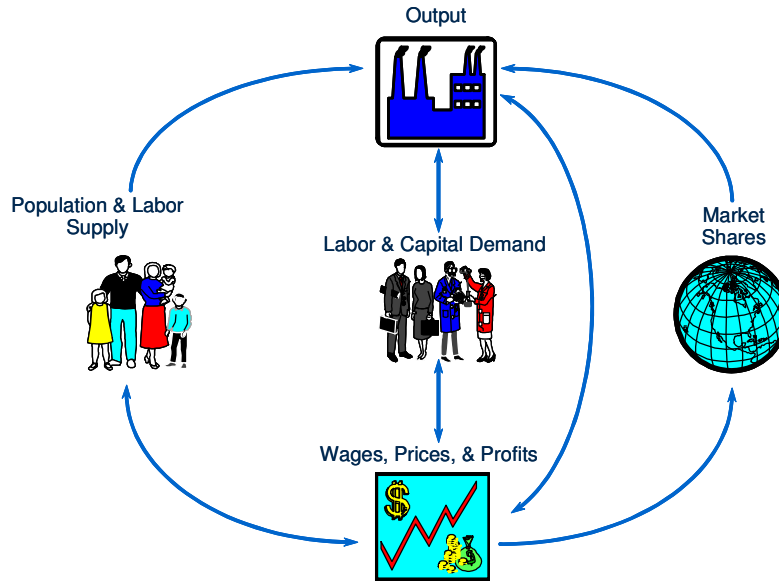
### *Introductie REMI*

Het ECORYS-REMI model is een dynamisch evenwichtsmodel met input-output relaties tussen sectoren voor landen of regio's. Het model is voor de Verenigde Staten ontwikkeld door prof. George Treyz van Regional Economic Models Inc. (REMI) en wordt in de VS door veel universiteiten, onderzoeksbureaus en regionale overheden gebruikt om de effecten van regionaal beleid op de regionale economie (BBP, werkgelegenheid, bevolking etc.) aan te geven. Het model heeft in de VS een goede status bij universiteiten en overheden, waarvan vele tot de gebruikers van het model behoren. Inmiddels heeft het model al een brede toepassing gekregen in diverse Europese landen, zoals: UK (door Ecotec), Schotland, Wallonië, Nord-Rhein Westfalen (door RWI), Noord Italië en Nederland (door ECORYS).

### *Compleet en complex*

REMI is gebaseerd op vijf blokken met onderscheiden markten. Zie voor een grafische weergave van het model onderstaande figuur. Van belang voor de ruimtebehoefteraming zijn vooral het arbeidsmarktblok (labor & capital demand) en het bevolkingsblok (population & labor supply).

Figuur 0.1 De vijf blokken van het ECORYS-REMI model



Op basis van REMI kunnen regionale bevolkings- en werkgelegenheidsprognoses opgesteld worden. Omdat ECORYS beschikt over de regionale module Overig Zuid-Holland in het ECORYS-REMI model, kan de ook de toekomstige bevolkings- en werkgelegenheids groei perfect regionaal gemodelleerd worden. Het model houdt ook rekening met interacties tussen sectoren en consumenten. Zelfs agglomeratie voor- en nadelen (gebaseerd op de meest recente New Economic Geography inzichten) zijn in het model verwerkt.

#### *Positie van ECORYS-REMI ten opzichte van CPB-RAM*

Zowel het REMI, als het CPB-RAM model bevat uitgebreide en geregionaliseerde arbeidsmarktgegevens. In beide modellen wordt rekening gehouden met de regionale bevolkingsopbouw en sectorstructuur. In het CPB-RAM model ontbreken echter markten die wel degelijk van invloed zijn op de werkgelegenheidsontwikkeling van een regio. Het ECORYS-REMI model houdt dan ook terecht rekening met markten als de kapitaalmarkt en de grondmarkt. Het CPB-RAM model houdt rekening met het woningaanbod, maar REMI diept dat verder uit door ook woningprijzen op te nemen. De outputvariabelen van het CPB-RAM model zijn bevolkingsgroei en werkgelegenheids groei. REMI breidt dat uit met economische groei, loonontwikkeling, ontwikkeling van woningprijzen, consumentenbestedingen enzovoort. Ook is het ECORYS-REMI model geen algemeen evenwichtsmodeel, maar een dynamisch model. Effecten worden geleidelijk door de tijd gerealiseerd.

#### *REMI input en output*

Voor de ruimtebehoefteramingen van Zuid-Holland is, op basis van de dataset van de Provincie Zuid-Holland, de werkgelegenheid naar sector opnieuw ingevoerd en geactualiseerd in de diverse onderscheiden regio's van Zuid-Holland (vanwege de interregionale effecten van REMI is zo'n aanpassing voor alle provinciale regio's noodzakelijk). Ook zijn bevolkingsgegevens geactualiseerd in het model. Zo is de participatiegraad voor mannen en vrouwen aangepast.

Met deze aanpassingen is het model gereed gemaakt om op regionaal niveau een zelfstandige te hanteren werkgelegenheidsraming te gebruiken. Voor de ruimtebehoefteraming is gebruik gemaakt van de gemodelleerde werkgelegenheidsgroei per sector.

#### *Achterliggende economische groei*

Beide modellen zijn gebaseerd op een relatief hoge geprognosticeerde economische groei. Zowel het ECORYS-REMI model als CPB-RAM model gaat uit van een afvlakkende economische groei na 2010. Tot 2010 is de economische groei in REMI respectievelijk RAM: 3,0 en 2,9% per jaar. Na 2010 loopt dit terug tot respectievelijk 2,4 en 2,3% per jaar. Het scenario Global Economy (GE) dat gehanteerd wordt in het CPB-RAM model gaat van een aantal vooronderstellingen uit. Er is sprake van een bloeiende internationale handel. De groei van de arbeidsproductiviteit krijgt een extra stimulans door een sterke wereldwijde economische integratie. In het GE-scenario groeit de materiële welvaart dan ook het hardst.

In de huidige economische situatie worden dergelijke hoge groeicijfers niet gehaald. Hierdoor wordt wel eens getwijfeld aan het nut van het doorrekenen van scenario's met een dergelijke hoge groei. Wij achten het echter juist verantwoord om uit te gaan van een hoog groeiscenario, omdat de geraamde ruimtebehoefte beschouwd dient te worden als een planologische reservering voor de langere termijn waarop de uiteindelijke vraag optimaal afgestemd moet worden. Indien gedurende de periode blijkt dat de economische groei waarvan werd uitgegaan, niet wordt gehaald, zullen de terreinen ook niet worden ontwikkeld. In ruimtelijk-economische visies en lange termijn plannen is er dan al wel rekening mee gehouden, waardoor beleidsmakers, indien de groei zich wel voordoet, niet voor verrassingen komen te staan. Stelregels voor het omgaan met scenario's zijn:

- Reserveren van ruimte op basis van een lange termijn scenario met hoge groei;
- Ontwikkelen en financiële berekeningen maken op basis van korte termijn ontwikkelingen (historische uitgifte);
- Regelmatig vraag en aanbod blijven monitoren.

De terreinquotiëntenmethodiek bevat drie essentiële elementen:

- A: Werkgelegenheidsraming
- B: Terreinquotiënten
- C: Locatievoorkeuren

#### *A: Gebruikte werkgelegenheidsramingen*

##### *Werkgelegenheidsdata optimaal afgestemd op regio*

De indicator werkgelegenheid is volledig geactualiseerd. Werkgelegenheidsgroei is een output van REMI en vormt een essentiële input voor het ruimtelijke prognosemodel SPECTRA<sup>11</sup>, waarmee de ruimtebehoefte bepaald wordt.

---

<sup>11</sup> SPECTRA staat voor SPECifieke Terrein RAMing. Het model is ontwikkeld voor de ruimtebehoefteraming van Groot-Rijnmond in 2002. Als input voor de berekening is gebruik gemaakt van de modeluitkomsten van REMI.

Vanaf 1988 tot en met het jaar 2004 is per sector (op zeer gedetailleerd niveau), per bedrijventerrein en per gemeente een volledig geactualiseerde set aan data gebruikt. Deze dataset vormt de basis voor de verdere analyses: nieuwe werkgelegenheidsraming met behulp van het ECORYS-REMI model, nieuwe locatievoorkeuren en regionale ruimtebehoefteramingen voor Holland Rijnland en de Rijnstreek plus.

De werkgelegenheidsgroei voor de periode 2004-2030 betreft een lange termijn gemiddelde. De groei vlakt in de loop van de jaren af door ontwikkelingen als vergrijzing en verminderde bevolkingsgroei.

## ***B: Terreinquotiënten***

### *Regiospecifieke methodiek*

De terreinquotiënt is de hoeveelheid gebruikte ruimte in vierkante meter per werkzame persoon. Per sector is de terreinquotiënt, zoals die in de BLM gehanteerd wordt, geïjkt en indien nodig aangepast. Terreinquotiënten zijn afgestemd op de verschillende sectoren die in de bepaling van de ruimtebehoefte worden onderscheiden. Door deze verbijzondering per sector wordt rekening gehouden met ruimte-extensieve sectoren (bijvoorbeeld logistiek en distributie) en ruimte-intensieve sectoren (bijvoorbeeld horeca en zakelijke dienstverlening). De terreinquotiënt is sterk sectoraal bepaald, regionale verschillen spelen vooral een rol als er verschillen in ruimteschaarste zijn tussen regio's.

Voor de regio Rijn- en Bollenstreek zijn dezelfde terreinquotiënten gebruikt, als voor de provincie Zuid-Holland, exclusief Groot-Rijnmond. Ook is rekening gehouden met de ontwikkeling van de terreinquotiënten in de toekomst. In het bijzonder voor de industrie wordt uitgegaan van een afname van het aantal werkzame personen per hectare<sup>12</sup>.

## ***C: Locatievoorkeuren***

### *Volledige actualisatie locatievoorkeur bedrijventerreinen*

De vraag naar ruimte uit een economische sector bestaat uit vraag naar ruimte op verschillende type vestigingslocaties: bedrijventerreinen, kantorenlocaties, zeehaventerreinen en overige locaties. Met de indicator locatievoorkeur wordt de verdeling van de ruimte over verschillende type locaties verdeeld.

De locatievoorkeuren zijn vernieuwd en toegespitst op de situatie in de Rijn- en Bollenstreek. Deze actualisatie van de locatievoorkeuren van bedrijventerreinen is mogelijk door de koppeling van twee databestanden van de Provincie Zuid-Holland:

- de totale werkgelegenheid per sector en
- de werkgelegenheid van een sector op bedrijventerreinen.

De koppeling van deze twee bestanden geeft het percentage werkgelegenheid in een sector op bedrijventerreinen. In totaal werkt in 2004 ca. 33 % van de werkzame personen

---

<sup>12</sup> Gebaseerd op, "De BLM: opzet en recente aanpassingen", CPB, 2002. De arbeidsproductiviteit stijgt in de industrie harder de ruimteproductiviteit. Hierdoor neemt de hoeveelheid ruimtegebruik per werknemer toe.

in Rijn- en Bollenstreek op een bedrijventerrein. Ten opzichte van de Provincie Zuid-Holland wordt er bovengemiddeld op bedrijventerreinen gewerkt.

*Toekomstige ontwikkeling locatievoorkeur gebaseerd op lange historische trend*

Door de beschikbaarheid van cijfers over een lange historische periode (1988-2004) is op basis van lineaire extrapolatie inzicht in de toekomstige trend verkregen. De trend uit het verleden laat een lichte toename zien van bedrijvigheid en werkgelegenheid op formele bedrijventerreinen in de Rijn- en Bollenstreek. In het verleden liep het percentage werkgelegenheid op bedrijventerreinen op, van 27% in 1988 tot 33% in 2004. In de toekomst is deze stijgende trend (afgeschaald) doorgetrokken tot ca. 36% in 2020. In de ruimtebehoefte wordt daardoor rekening gehouden met de zogenaamde formalisering van bedrijventerreinen. Bedrijven gelegen op locaties waar geen formele bestemming voor bedrijventerrein is, worden om diverse redenen verplicht verplaatst of verplaatsen zich vrijwillig naar een formeel bestemd bedrijventerrein.