

Behoefteraming bedrijventerreinen Rijn- en Bollenstreek

Een notitie over de totale kwantitatieve vraag naar ruimte voor ondernemingen in de periode 2004-2020

CONCEPT

Het voor u liggende document is een concept. Besluitvorming over de behoefteraming bedrijventerreinen voor de Rijn- en Bollenstreek zal in 2007 geschieden door de Stuurgroep REO Rijn- en Bollenstreek. Heeft u procedurele of inhoudelijke vragen of opmerkingen over dit concept, neemt u dan contact op met de REO-secretaris (kwiltenburg@leiden.kvk.nl).

Aanleiding en doel

Inleiding

Deze notitie vormt een aanvulling op het rapport 'Behoefteraming bedrijventerreinen Rijn- en Bollenstreek'. Dit rapport gaat specifiek in op de uitbreidingsbehoefte, die bestaat uit ruimtevraag voor nieuwe bedrijven en doorgroeïende bestaande bedrijven. Omdat dit nog maar een deel van de totale vraag naar bedrijventerrein is, gaat deze notitie in aanvulling daarop, nader in op de (compensatie van) onttrekking van bedrijventerrein en een strategische reserve in de vorm van een ijzeren voorraad. In een later stadium wordt gerapporteerd over de kwalitatieve aspecten van de behoefte aan bedrijventerreinen in de Rijn- en Bollenstreek.

Doel

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.

Vergelijkbare methode met BLM met regiospecifieke input

Ramingen hebben per definitie een beperkte houdbaarheidsperiode. Het is gebruikelijk om ramingen, of het nu voor bevolkingsontwikkeling, woningbouw of bedrijventerreinen gaat, van tijd tot tijd te actualiseren op basis van de laatste inzichten en methoden. Werden vroeger vraagramingen van bedrijventerreinen vooral gebaseerd op de historische uitgifte, daar wordt nu vooral met evenwichtsmodellen gewerkt. Deze modellen hebben hun oorsprong in de terreinquotiëntenbenadering en kennen bijvoorbeeld de verwachte demografische en economische ontwikkelingen als inputvariabelen. Het Centraal Planbureau werkt met de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) welke vooral geschikt is om op landelijke en provinciaal niveau indicatief vraagverwachtingen te modelleren. Het REO Rijn- en Bollenstreek heeft ECORYS gevraagd om regionale vraagramingen op te stellen met het SPECTRA-model. Een model met grote overeenkomsten met de BLM, maar breder opgezet en door middel van regiospecifieke indicatoren en inputvariabelen beter toegespitst om op regionaal niveau de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen te ramen. Met toekomstige vraag wordt de vraag van bestaande bedrijven die uitbreiden of nieuwe bedrijven die starten bedoeld.

Ruimtebehoefte is meer dan alleen uitbreidingsvraag...

Met deze notitie wordt, naast een toelichting op de methode en de resultaten van de ruimtebehoefteraming met het SPECTRA-model, expliciet rekening gehouden met de transformatieopgave in de regio en het aanhouden van een ijzeren voorraad. 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 deze notitie wordt duidelijk dat transformatie een omvangrijke, en daarmee een niet te verwaarlozen factor is.

Opbouw notitie

De notitie is opgebouwd uit een aantal onderdelen:

- Regionale programmering?
- Demografische ontwikkelingen
- Economische ontwikkelingen
- Vraagruimte REO Rijn- en Bollenstreek
- De ijzeren voorraad
- Samenvattend overzicht ruimtebehoefteramingen

Eerst geven wij inzicht in de twee meest bepalende factoren die de ruimtebehoefte beïnvloeden: demografische ontwikkelingen en de ontwikkeling van de economie. Daarna wordt de vraagruimte weergegeven, waarbij expliciet rekening is gehouden met additionele vraag door transformatie van bestaande terreinen en het aanhouden van een ijzeren voorraad. Er is in deze notitie specifieke aandacht voor de ruimtebehoefte in de Oude Rijnzone. Wij besteden ook aandacht aan (nut en noodzaak van) het aanhouden van een dergelijke voorraad. De notitie sluit af met een samenvattend overzicht.

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 uitgiftebaar 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 midden 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.¹ 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

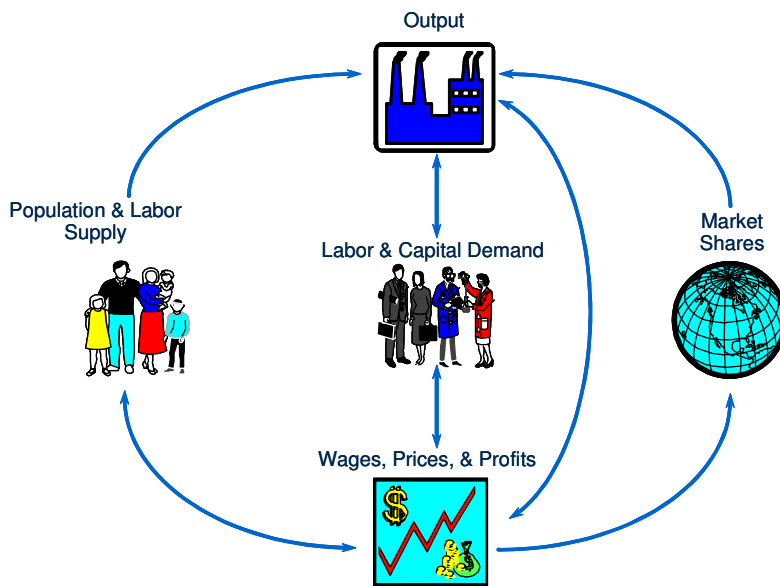
Ruimte is echter een schaars goed, niet in het minst in het gebied van de Rijn- en Bollenstreek. Bij een regionale bedrijventerreinprogrammering zal dan ook integraal met andere belangen tot stand moeten komen. Maar zoals hiervoor geschetst kunnen een evenwichtiger woon-werkbalans en het beheersen van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

¹ Bron: CBS, 2001-2003

Demografische ontwikkelingen

Demografische ontwikkelingen, zoals de bevolkingsgroei, de toenemende vergrijzing en ontgroening en de daardoor afnemende beroepsbevolking, hebben invloed op de toekomstige behoefte aan ruimte om te werken. Het is daarom van groot belang daarmee rekening te houden in de te verwachten vraag naar ruimte in de toekomst. Ecorys gebruikt daarvoor het REMI-model. 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 1 De vijf blokken van het ECORYS-REMI model



REMI houdt rekening met de specifieke kenmerken van de regio in haar bevolkingsprognose. Omdat ECORYS beschikt over de regionale module Overig Zuid-Holland in het ECORYS-REMI model, kan de toekomstige bevolkingsgroei perfect regionaal gemodelleerd worden.

Economische ontwikkelingen

De ruimtebehoefte is gebaseerd op een groeiende economie, waardoor bedrijven nieuwe uitbreidingsruimte nodig hebben om hun bedrijven op te starten of uit te breiden. Uitgangspunt voor de economische conjunctuur is een relatief hoge geprognosticeerde economische groei van 3% per jaar tot 2010. Na 2010 loopt dit terug tot 2,4% per jaar. De groei vakt af door ontwikkelingen als vergrijzing en verminderde bevolkingsgroei. De achtergrond van het hoge groei scenario Global Economy (GE) dat gehanteerd is, 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.

Dergelijke hoge groeicijfers worden niet altijd gehaald. Hierdoor wordt wel eens getwijfeld aan het nut van het doorrekenen van scenario's met een dergelijke groei. Omdat de geraamde ruimtebehoefte beschouwd dient te worden als een planologische reservering voor de langere termijn waarop de uiteindelijke vraag optimaal afgestemd moet worden, is het verstandig uit te gaan van een hoog groeiscenario. 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. Beleidsmakers komen daardoor niet voor verrassingen te staan, indien de groei zich wel voordoet.

Stelregels voor het omgaan met economische groeiscenario's zijn:

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

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 grofweg uit drie aspecten:

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

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 werkgelegenheids groei tot 2020. Wel is het zo dat die groei van de werkgelegenheid afneemt. De beroepsbevolking vergriest 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 werkgelegenheids groei.

Ad 2. Heeft de toekomstige werknemer meer ruimte nodig?

De ruimte vraag neemt niet alleen toe, als er meer werknemers onderdak nodig hebben. De ruimte vraag 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?

Om diverse redenen verplaatsen bedrijven zich steeds meer naar bedrijventerreinen. Oprukkende woningbouw dwingt bedrijven, bijvoorbeeld om 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 optimistische 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.² 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 deze notitie wordt ook aandacht besteed aan de behoefte aan compensatieruimte voor bedrijventerreinen, omdat nieuwe woonlocaties steeds vaker gepland worden op bestaande bedrijventerreinen.

² Waarheen met Nederland? Ruimtelijk beeld trends scenario 2040, Milieu- en Natuurplanbureau, 2006.

Vraagruiming REO Rijn- en Bollenstreek

Hieronder volgen de resultaten van de ruimtebehoefteraming. 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.

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 1 Ruimtebehoefte in Rijn- en Bollenstreek, 2004-2020 in netto hectare³

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

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.

³ De SPECTRA-ramingen zijn exclusief de gevolgen van onttrekkingen aan de voorraad. Onttrekkingen maken wel onderdeel uit van de historische uitgifte.

*Holland Rijnland**Ruimte vraag 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 2 Ruimtebehoefte in Holland Rijnland, 2004-2020 in netto hectare

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

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 3 (Verwachte) onttrekkingen van het aanbod in Holland Rijnland

Gemeenten	Bedrijventerreinen, onttrekkingen	Hectares	
		1990-2005	2005-2015
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
Holland Rijnland	Totale onttrekkingen	54	35
Holland Rijnland	Onttrekkingen per jaar	3,6	3,5

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.

Rijnstreek plus

Ruimte vraag 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 4 Ruimtebehoefte in Rijnstreek plus, 2004-2020 in netto hectare

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

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.

Oude Rijnzone

Ruimte vraag 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 5 Ruimtebehoefte in Oude Rijnzone, 2004-2020 in netto hectare

Totale behoefte	2004-2010	2010-2020	Totaal 2004-2020	Doorkijk 2020-2030
Historische uitgifte	40	70	110	
ECORYS - SPECTRA	30	40	70	30
Transformatiebehoefte			25	

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 Gnephhoek 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.

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 6 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

Samenvattend overzicht ruimtebehoefteramingen

Zoals al in de inleiding vermeld staat, wordt in deze notitie aanvullend rekening gehouden met de transformatiebehoefte na het onttrekken van bedrijventerrein. Onderstaande tabel vat de resultaten samen van de totale ruimtebehoefte tot 2020 in de verschillende (deel)regio's. Tevens wordt het aanhouden van een ijzeren voorraad inzichtelijk gemaakt, voor de uitkomsten daarvan wordt verwezen naar tabel 6.

Tabel 7 Totale ruimtebehoefte, inclusief ijzeren voorraad tot 2020 in hectare (afgerond op vijftallen)

REO Rijn- en Bollenstreek	Ruimtebehoefte in ha (minimaal)	Ruimtebehoefte in ha (maximaal)
Autonome groei, uitbreidingsbehoefte	240	300
Onttrekkingen, transformatiebehoefte	90	90
Totale ruimtebehoefte tot 2020	330	390
Holland Rijnland	Ruimtebehoefte in ha (minimaal)	Ruimtebehoefte in ha (maximaal)
Autonome groei, uitbreidingsbehoefte	170	170
Onttrekkingen, transformatiebehoefte	60	60
Totale ruimtebehoefte tot 2020	230	230
Rijnstreek plus	Ruimtebehoefte in ha (minimaal)	Ruimtebehoefte in ha (maximaal)
Autonome groei, uitbreidingsbehoefte	70	130
Onttrekkingen, transformatiebehoefte	30	30
Totale ruimtebehoefte tot 2020	110	160
Oude Rijnzone	Ruimtebehoefte in ha (minimaal)	Ruimtebehoefte in ha (maximaal)
Autonome groei, uitbreidingsbehoefte	70	110
Onttrekkingen, transformatiebehoefte	25	25
Totale ruimtebehoefte tot 2020	95	135

Bijlage, 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		
Jacobswoude		X	
Ter Aar		X	
Liemeer		X	
Nieuwkoop		X	
Alphen a/d Rijn		X	X
Rijnwoude		X	X
Bodegraven		X	X