

# Inbo

In goede banen Leiden

Kantoren in de Leidse regio



# Inbo

Adviseurs  
Geeresteinselaan 39  
Postbus 57  
3930 EB Woudenberg  
Telefoon (033) 286 81 50  
Fax (033) 286 22 15  
Internet [www.inbo.com](http://www.inbo.com)

Amsterdam, Drachten,  
Eindhoven,  
Rijswijk, Woudenberg

## In goede banen Leiden

## Kantoren in de Leidse regio

opdrachtgevers

Gemeente Leiden  
Bouwen en Wonen  
sector Economische Zaken  
dhr. R. Gerritsen  
Postbus 148  
2300 AC LEIDEN

Samenwerkingsorgaan Leidse Regio  
Portefeuillehoudersoverleg Economische Zaken  
drs. J. van Doggenaar  
Postbus 9100  
2300 PC LEIDEN

datum

27 november 2002

project

kantorennota Leidse regio

referentie

RB/410/P02706

adviseurs

drs. Rogier Boogaard en drs. Marco Kalverda

status

definitief

copyright

© Inbo BV

# Inhoud

0	Samenvatting kantoren in de Leidse regio .....	3
1	Inleiding .....	7
	DEEL 1: Kader	
2	Huidige kantorenmarkt .....	11
	2.1 Inleiding .....	11
	2.2 Profiel Leidse regio .....	11
	2.3 Werkgelegenheidsstructuur .....	12
	2.4 Ontwikkelingen en trends Leidse kantorenmarkt .....	13
	2.5 Kantorenlocaties .....	17
	2.6 SWOT-analyse .....	22
	2.7 Resumé .....	24
3	Toekomstige kantorenmarkt .....	25
	3.1 Inleiding .....	25
	3.2 Macro-economische ontwikkelingen .....	25
	3.3 Toekomstig aanbod .....	27
	3.4 Toekomstige vraag .....	29
	3.5 Confrontatie van vraag en aanbod .....	31
	3.6 Resumé .....	32
4	Ambities Leidse regio .....	35
	4.1 Inleiding .....	35
	4.2 Scenario's .....	35
	4.3 Ambitie Leidse Regio 2015 .....	39
	DEEL 2: Voorstel strategie	
5	Kantorenstrategie .....	43
	5.1 Inleiding .....	43
	5.2 Concurrentiepositie nieuwbouwlocaties .....	43
	5.3 Prioritering kantorenlocaties .....	46
	5.4 Resumé .....	52

<b>6</b>	<b>Uitwerking strategie: ontwikkelingsconcept</b> .....	<b>55</b>
6.1	<i>Inleiding</i> .....	55
6.2	<i>Leiden Centraal</i> .....	55
6.3	<i>Leiderdorp: Elisabethhof/ Vierzicht (A4-zone)</i> .....	58
6.4	<i>Zoeterwoude: Meerburgerpolder (A4-zone)</i> .....	60
6.5	<i>Leeuwenhoek (A44-zone)</i> .....	61
6.6	<i>Oegstgeest: Rijnfront (A44-zone)</i> .....	63
6.7	<i>Leiden Noord</i> .....	66
6.8	<i>Globale ontwikkelingsrichting overige locaties</i> .....	68
6.9	<i>Resumé</i> .....	72
<b>7</b>	<b>Implementatie strategie</b> .....	<b>73</b>
7.1	<i>Inleiding</i> .....	73
7.2	<i>Instrumenten</i> .....	73
7.3	<i>Monitoring strategie</i> .....	76
	<b>Bronnen</b> .....	<b>79</b>
	<b>Bijlage 1 – Deelnemers workshop</b> .....	<b>81</b>
	<b>Bijlage 2 – Prognosemethodiek</b> .....	<b>83</b>
	<b>Bijlage 3 – Resultaten modelberekening</b> .....	<b>85</b>
	<b>Bijlage 4 – REN-toets regio Leiden</b> .....	<b>87</b>
	<b>Bijlage 5 – Kaarten kantorenlocaties</b> .....	<b>91</b>

## 0 Samenvatting kantoren in de Leidse regio

### *aanleiding*

De Leidse regio heeft het streven meer als kantorenlocatie op de kaart te komen staan. Hiertoe heeft de gemeente Leiden in een intensief traject met het Samenwerkingsorgaan Leidse Regio een integrale aanpak van de kantoorontwikkeling voor ogen. Deze integrale aanpak moet vorm krijgen middels een kantorenstrategie voor de Leidse regio. De strategische visie, waarin een voorstel voor een regionale kantorenstrategie is geformuleerd, heeft de titel 'In goede banen Leiden' meegekregen: de regio wil met kantoorontwikkeling 'schone' werkgelegenheid creëren en tegelijkertijd voorkomen dat de vele plannen met elkaar gaan concurreren.

### *opbouw*

Drie aspecten vormen het kader voor de kantorenstrategie: de huidige marktsituatie, de verwachte ontwikkelingen in de toekomst en de ambities van de regio. De strategie beschrijft vervolgens de wijze waarop de kantoorontwikkeling in de regio het best plaats kan vinden en hoe deze kan worden geïmplementeerd.

### *huidige en toekomstige kantorenmarkt*

De kantorenmarkt in de regio kan op dit moment worden getypeerd als regionaal, met een grote vertegenwoordiging van de non-profitsector. De laatste jaren zijn sectoren in het kennissegment en de zakelijke dienstverlening in aandeel aan het toenemen. De regio wil deze ontwikkeling stimuleren en verder uitbouwen.

De kantorenvorraad bedraagt anno 2002 circa 480.000 m<sup>2</sup> bvo, waarvan driekwart gelegen is in de gemeente Leiden. Hier hebben de laatste jaren ook de grootste uitbreidingen plaatsgevonden. De regionale kantorenmarkt heeft door de forse nieuwbouwproductie plus de recente vertraging van de economische groei te maken gehad met een verruiming van de markt. Dit heeft tot dusver nog niet geleid tot verontrustende leegstandcijfers. De aanzienlijke planvoorraad (ruim 510.000 m<sup>2</sup> tot 2015) – die de verwachte vraag in diezelfde periode ruimschoots overstijgt – en de economische ontwikkelingen op de korte termijn dragen echter niet bij aan een evenwichtige kantorenmarkt.

### *ambities Leidse regio*

Tijdens een workshop, waar de gemeente, de provincie, de Kamer van Koophandel en marktpartijen waren vertegenwoordigd, is gediscussieerd over het ambitieniveau van de regio. Centraal in de ambities staat de wens van de regio om de werkgelegenheid op een 'schone' manier te stimuleren en deze meer aan te laten sluiten bij het huidige arbeidspotentieel. De regio wil deze ambitie verwezenlijken door op goed bereikbare en zichtbare locaties (knooplocaties) kantoren met aansprekende architectuur te ontwikkelen. Tegelijkertijd wordt van belang geacht om het fundament van de

regionale economie – de lokale en regionale ondernemers – te faciliteren middels kleinschalige ontwikkelingen op inbreidingslocaties.

*strategie: prioritering en ontwikkelingsconcept*

De geformuleerde strategie, die in deze studie naar voren komt, bestaat uit twee delen: in het eerste deel (hoofdstuk 5) wordt de strategie voor de kantoorontwikkeling in de regio uiteengezet. In het hoofdstuk daarop wordt de strategie uitgewerkt in een ontwikkelingsconcept per locatie.

De hierboven beschreven marktontwikkelingen en de wens van de Leidse regio om meer als kantorenlocatie op de kaart te komen staan, vragen om een regionale kantorenstrategie. Regionale afstemming en flexibiliteit zijn belangrijke kenmerken van deze strategie, die bestaat uit een prioritering van potentiële nieuwbouwlocaties. Op basis van drie pijlers – concurrentiepositie, doelgroepen en ambities – is deze prioritering gemaakt, die bepaalt in welke volgorde de ontwikkelingen het beste van start kunnen gaan. Gekozen is voor een prioritering in plaats van fasering om flexibiliteit in de strategie te behouden en toekomstig overaanbod hiermee te voorkomen. Zeker in het licht van de huidige economische tegenwind is het belangrijk om te allen tijde de planontwikkeling te kunnen bijsturen. Wel is een globale fasering (korte, middellange en lange termijn) opgesteld, om een leidraad te bieden wanneer de verschillende ontwikkelingen ongeveer kunnen worden gerealiseerd.

tabel 0.1 Prioritering en globale fasering nieuwbouwlocaties in Leidse regio

prioritering en globale fasering	
<i>korte termijn (&lt; 2004)</i>	
1. Leiden: Leiden Centraal	
2. Leiderdorp: Elisabethhof/ Vierzicht	W4 locatie
<i>middellange termijn (2004-2010)</i>	
3. Zoeterwoude: Bedrijventerrein Grote Polder (A4-zone)	
4. Zoeterwoude: Meerburgerpolder (A4-zone)	W4 locatie
5. Leiden: Leeuwenhoek (A44-zone)	
6. Oegstgeest: Rijnfront (A44-zone)	
7. Leiden: Leiden Noord	
8. Voorschoten: station e.o.	
9. Leiden: NS-Lammenschans	
10. Leiden: Binnenstad	
<i>lange termijn (&gt; 2010)</i>	
11. Leiden: Roomburg (A4-zone)	W4 locatie
12. Leiderdorp: Bospoort (A4-zone)	W4 locatie
13. Leiden: Leiden Zuidwest	
14. Leiden/ Voorschoten: NS-De Vink	
15. Valkenburg	

Het tweede deel van de kantorenstrategie bestaat uit het ontwikkelingsconcept. Hierin wordt per locatie aangegeven op welke manier het best invulling kan worden gegeven aan de kantoorontwikkeling, gezien vanuit de doelstelling dat de verschillende locaties

niet met elkaar gaan concurreren. In tabel 0.2 is in samenvattende vorm het ontwikkelingsconcept per locatie aangegeven.

tabel 0.2 Overzicht ontwikkelingsconcept kantorenlocaties Leidse regio

locatie	potentie	doelgroepen	omvang m <sup>2</sup> bvo	huurprijs- indicatie
<b>Leiden:</b>				
Leiden Centraal	knooppunt	non-profit/ dienstverl	50.000	€ 150-160
Leeuwenhoek	knoop en universiteit	bio & life sciences	50.000	€ 140-150
Leiden Noord	parkeren	lokaal, starters	15.000	€ 120-145
NS-Lammenschans	station	lokaal, non-profit	40.000	€ 125-135
Binnenstad	uitstraling	creatieve sectoren	10.000	€ 125-135
Leiden Zuidwest	doorgaande weg	lokaal	pm	€ 115-125
NS-De Vink	station	lokaal	pm	€ 115-125
Roomburg/ A4-knooppunt	snelweg en knoop	zakelijke dienstverl.	20.000	€ 145-155
<b>Leiderdorp:</b>				
Elisabethhof	snelweg	zak. dvl./non-profit	20.000	€ 135-140
Vierzicht	snelweg	zakelijke dienstverl.	15.000	€ 135-145
Bospoort	snelweg en knoop	zakelijke dienstverl.	13.000	€ 140-150
<b>Oegstgeest:</b>				
Rijnfront (fase 1)	snelweg en knoop	kennis & lokale dvl.	40.000	€ 135-150
Rijnfront (fase 2)	snelweg en knoop	kennis & lokale dvl.	pm	€ 125-150
<b>Zoeterwoude:</b>				
A4-zone: Meerburgerpolder	snelweg en knoop	zakelijke dienstverl.	65.000	€ 145-155
Bedrijventerrein Grote Polder	ligging aan N11	lokaal, zak dienstverl.	12.000	€ 130-140
<b>Voorschoten:</b>				
NS-Voorschoten	station	lokaal	10.000	€ 110-130
NS-De Vink	<i>zie bij Leiden</i>			
<b>Valkenburg:</b>				
Valkenburg	doorgaande weg	lokaal	pm	€ 120-130
<i>totaal</i>			<i>360.000</i>	

### *implementatie strategie*

Om vervolgens de strategie goed te vertalen naar een regionaal kantorenbeleid, worden meerdere beleidsinstrumenten aangedragen. Deze instrumenten betreffen het bestemmingsplan, acquisitie en marketing, het bepalen van stedenbouwkundige randvoorwaarden, beheersmanagement en subsidies. Deze instrumenten bevorderen de kantoorontwikkeling.

Net zo belangrijk voor de regionale kantoorontwikkeling is tussentijdse monitoring van de stand van zaken. Inzicht hierin verhoogt de effectiviteit van de kantorenstrategie, omdat hierdoor snel op veranderende ontwikkelingen in economie en/of beleid kan worden ingespeeld.

Inbo

In goede banen Leiden Kantoren in de Leidse regio

# 1 Inleiding

## *achtergrond*

De Leidse regio wil zich meer gaan profileren als kantorenregio, een ambitie die onder meer wordt verwoord in het ruimtelijk-economisch beleidsplan "De Leidse Regio: sleutel tot succes". Dit beleidsplan concludeert onder andere dat de Leidse regio de potentie heeft om (inter)nationale bedrijven in de kennisintensieve dienstverlening aan te trekken.

In het kader van deze ambitie is er behoefte aan een kantorenstrategie voor de Leidse regio. De gemeente Leiden heeft opdracht gegeven deze strategie op te stellen. Omdat het economisch beleid steeds meer regionaal wordt benaderd en de zoeklocaties van kantoren ook in de regiogemeenten liggen, is het Portefeuilleoverleg Economische Zaken van het Samenwerkingsverband Leidse regio inhoudelijk zeer nauw betrokken geweest bij de voortgang en bespreking van het rapport. De nota kan dan ook gezien worden als een visie die regionaal wordt gedragen.

Vooralsnog lijkt de regionale kantorenmarkt, met name door het relatief grotere aandeel kantoren in de non-profitsector, minder gevoelig voor de landelijke trends. Toch is in de nota rekening gehouden met het veranderende economische klimaat en gaat het concreet om een kantorenvisie voor de korte en middellange termijn, met een doorkijk naar 2005 en verder. In plaats van te werken met een fasering van nieuwe locaties, is gewerkt aan de hand van prioriteiten, die de komende jaren bijgesteld kunnen worden als dit economisch gewenst is.

## *vraagstelling*

De volgende hoofdvragen staan in de studie centraal:

- Hoe zal de Leidse markt voor kantoren zich op de korte en middellange termijn ontwikkelen, mede in het licht van het veranderende economische klimaat?
- Wat is de concurrentiepositie van de Leidse regio ten opzichte van vergelijkbare en omliggende kantorenregio's?
- Welke kantorenstrategie kan op basis van bovenstaande aspecten worden opgesteld voor de regio Leiden?
- Hoe kan deze kantorenstrategie worden geïmplementeerd?

### *leeswijzer*

De kantorenvisie bestaat uit vier onderdelen, die in twee delen worden gesplitst:

#### **Deel A: Kader**

1. analyse van de markt: huidig en toekomstig
2. beleidsanalyse: ambities

#### **Deel B: Strategie**

3. kantorenstrategie en ontwikkelingsconcepten
4. beleidsimplementatie visie

Het eerste onderdeel wordt behandeld in hoofdstuk 2 en 3. Hoofdstuk 4 beschrijft de ambitie van de Leidse regio. Dit alles leidt tot een kantorenstrategie, die in deel B uiteen wordt gezet. In hoofdstuk 5 wordt de strategie beschreven, die vervolgens in hoofdstuk 6 uit wordt gewerkt in ontwikkelingsconcepten. Deze visie moet vervolgens omgezet kunnen worden naar beleidsinstrumenten. Daarom worden in hoofdstuk 7 voorstellen gedaan om de visie te kunnen implementeren.

### *totstandkoming*

Deze kantorenvisie is tot stand gekomen in samenwerking met een begeleidingsgroep bestaande uit dhr. J. van Doggenaar (Economische Zaken, gemeente Leiden), mw. N. Azogagh (projectgroep Leiden Noord), dhr. R. Braamskamp (Ruimtelijke Ordening, gemeente Leiden) en mw. J. Boot (Economische Aangelegenheden, gemeente Leiderdorp). Naast deze begeleidingsgroep is een klankbordgroep in het leven geroepen bestaande uit de gemeente Leiden (Grondzaken, Stedenbouw, Sector Wonen), de Kamer van Koophandel Rijnland, Leiderdorp Ontwikkeling, provincie Zuid-Holland en een bedrijfsmakelaar. Daarnaast heeft het Portefeuillehoudersoverleg EZ en de ambtelijke ondersteuning haar bijdrage gehad in de visie. Tot slot hebben alle deelnemers aan de workshop hun inbreng gehad in het opstellen van de ambities. Wij danken alle betrokken personen voor hun inbreng en goede en prettige samenwerking.

Inbo

In goede banen Leiden Kantoren in de Leidse regio

## Deel A: Kader

Inbo

In goede banen Leiden Kantoren in de Leidse regio

## 2 Huidige kantorenmarkt

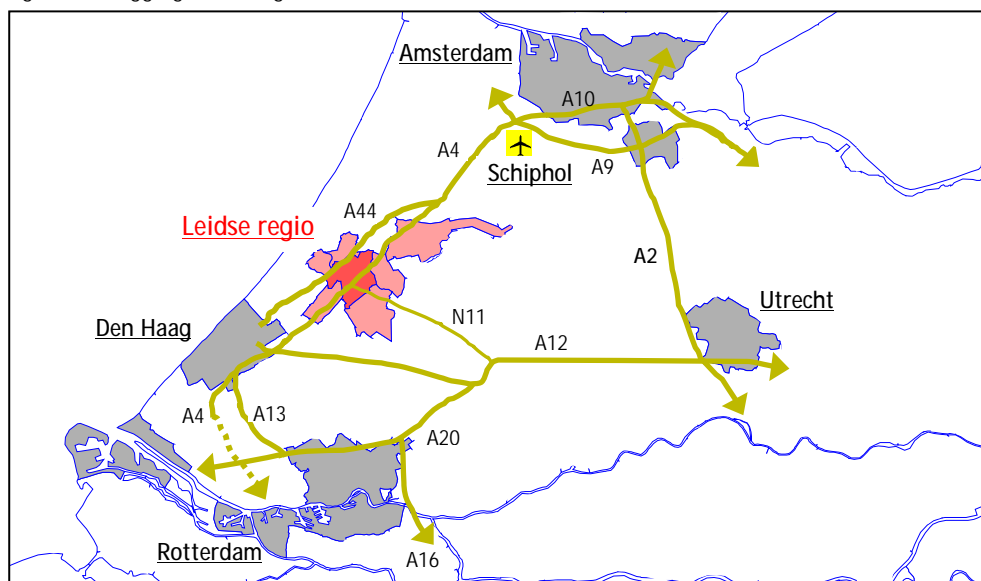
### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de kantorenmarkt in de Leidse regio. Eerst wordt een profiel geschetst van Leiden en omgeving als kantorenregio. Trends en ontwikkelingen uit de afgelopen jaren worden vervolgens geanalyseerd, waarbij de werkgelegenheid, kantorenvoorraad, aanbod, opname en het prijsniveau aan bod komen. Tevens worden de belangrijkste kantorenconcentraties uit de regio getypeerd. Dit alles geeft een beeld van de uitgangssituatie van de Leidse kantorenmarkt.

### 2.2 Profiel Leidse regio

De regio Leiden staat nationaal en internationaal nog weinig bekend als kantorenregio. De regio ligt in de 'schaduw' van de regio Haaglanden en Groot Amsterdam, die beide veel kantoorhoudende organisaties naar zich toe weten te trekken. De ligging van de Leidse regio biedt echter wel potenties voor een nadrukkelijkere profilering als mogelijke vestigingsplaats voor kantoren. De regio ligt centraal in de Randstad, op korte afstand van Schiphol. Meerdere snelwegen ontsluiten de regio met de rest van Nederland en verder. Aandachtspunt is wel de oost-west verbinding. De opwaardering van de N11 naar een vierbaans autoweg zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de verbinding met Utrecht.

figuur 2.1 Ligging Leidse regio in de Randstad



De kantorenmarkt in de Leidse regio kan beschreven worden als regionaal en met een nadruk op non-profit instellingen. Grote vestigingen van de Sociale Verzekeringsbank, GAK, Research voor Beleid en de Pensioen- en Uitkeringsraad zijn van dit laatste een paar voorbeelden. Een opkomend segment in de regio is de science sector, met name op het Bio Science Park met vestigingen van Centocor en Pharming. De zakelijke dienstverlening is een andere groeisector.

Het ruimtelijk-economisch beleidsplan verwoordt de ambitie om meer (inter)nationale ondernemingen naar de regio toe te trekken. Hiertoe participeert de regio onder meer in het West-Holland Foreign Investment Agency, waarin samen met de regio Haaglanden en Delft de internationale acquisitie wordt gebundeld. Nationale en internationale vestigingen komen op beperkte schaal ook al voor. Zo is een aantal nevenvestigingen van nationale ondernemingen in de regio gevestigd, waaronder Jacobs Comprimio, Stork, Zorg & Zekerheid en Nationale Nederlanden. Ook huisvest de regio een paar (inter)nationale hoofdkantoren: Ikea, Yamanouchi en LOI.

### 2.3 Werkgelegenheidsstructuur

De universiteit en het LUMC bepalen in Leiden voor een aanzienlijk deel de werkgelegenheid in de stad, hetgeen ook in de regionale cijfers tot uitdrukking komt: het aandeel in de sectoren onderwijs en zorg ligt beduidend boven het landelijke gemiddelde. Een opkomende sector in de regio is de zakelijke dienstverlening, zowel qua werkgelegenheid als aantal vestigingen (zie tabel 2.1). De Leidse regio wordt hierdoor steeds meer een kantorenregio. Ook het aantal werkzame personen in de industrie en bouw neemt toe. Een deel hiervan vindt zijn plek in de meer kantoorgelateerde werkzaamheden, waarvan de activiteiten op het Bio Science Park een goed voorbeeld zijn. Een toename in de industrie induceert tevens extra groei in de dienstverlening (uitzendbureaus, schoonmaakbedrijven). De financiële dienstverlening blijft achter bij deze ontwikkeling; hier is zelfs een lichte teruggang – absoluut en relatief – waarneembaar.

tabel 2.1 Aantal vestigingen en werkzame personen per sector\* in de Leidse regio (excl. gemeente Alkemade), 1 januari 1999 en 2002

	aantal vestigingen			aantal werkzame personen		
	1999	2002	1999-2002	1999	2002	1999-2002
industrie en nutsbedrijven	394	395	+ 0,3%	8.379	9.987	+ 19,2%
bouwnijverheid	550	694	+ 26,2%	3.635	4.439	+ 22,1%
handel en horeca	2.391	2.448	+ 2,4%	16.835	17.299	+ 2,8%
vervoer en communicatie	168	181	+ 7,7%	2.801	3.034	+ 8,3%
financiële diensten	173	165	- 4,6%	1.374	1.352	- 1,6%
zakelijke diensten	1.456	1.690	+ 16,1%	8.683	10.657	+ 22,7%
openbaar bestuur	64	58	- 9,4%	4.818	5.980	+ 24,1%
onderwijs	302	316	+ 4,6%	9.394	10.202	+ 8,6%
zorg	585	615	+ 5,1%	16.598	17.658	+ 6,4%
overig diensten	562	609	+ 8,4%	3.105	3.121	+ 0,5%
<b>totaal</b>	<b>6.645</b>	<b>7.171</b>	<b>+ 7,9%</b>	<b>75.622</b>	<b>83.729</b>	<b>+ 10,7%</b>

bron: gemeente Leiden, 2002

\* exclusief sector landbouw en visserij

## 2.4 Ontwikkelingen en trends Leidse kantorenmarkt

### 2.4.1 Voorraad

De kantorenvorraad in de Leidse regio bedraagt circa 480.000 m<sup>2</sup> bvo. Ruim driekwart hiervan is in Leiden gelegen. Qua omvang is de stad hiermee vergelijkbaar met plaatsen als Delft, Maastricht en Nijmegen. Leiderdorp is met tien procent de tweede kantorengemeente binnen de regio. De overige gemeenten nemen de resterende veertien procent voor hun rekening.

tabel 2.2 Kantorenvorraad (m<sup>2</sup> bvo) Leidse regio, 1998 en 2002

gemeente	1998	2002	1998-2002
Leiden	316.000	370.000	+ 54.000
Leiderdorp	49.000	49.000	0
Zoeterwoude	20.000	20.000	0
Alkemade	12.000	12.000	0
Oegstgeest	14.000	14.000	0
Voorschoten	15.000	15.000	0
<b>Leidse regio</b>	<b>426.000</b>	<b>480.000<sup>1</sup></b>	<b>+ 54.000</b>

bron: Bak (1998 en 2002)

De toename van de kantorenvorraad heeft zich hoofdzakelijk in de gemeente Leiden voltrokken. In vier jaar tijd nam de voorraad hier met 54.000 m<sup>2</sup> toe, hetgeen voor een aanzienlijk deel plaatsvond door nieuwbouw rond het centraal station. In de overige gemeenten bleef de kantorenvorraad tussen 1998 en 2002 min of meer gelijk.

### 2.4.2 Aanbod en opname

Na een aantal jaren van krapte op de kantorenmarkt is eind jaren negentig het aanbod fors toegenomen. Deze toename komt voor een belangrijk deel voort uit de oplevering van kantoorruimte rond Leiden CS en Groenord Plaza, waar het veelal hoogwaardige kantoorruimte betreft. De opname houdt echter geen gelijke tred met het aanbod. Forse kantoorvolumes in de Leidse regio zijn in de afgelopen jaren dus niet direct door de markt opgenomen, ondanks de voorspoedige economische ontwikkeling.

Het opnameniveau bedroeg in de afgelopen jaren gemiddeld ruim 15.000 m<sup>2</sup>, met een piek in 2000. Omdat de opname op een lager niveau ligt dan het aanbod, ontstaat het gevaar dat door verhuizing binnen de regio oudere, minder representatieve kantoorruimte structureel leeg komt te staan. Ook modernere kantoorpanden uit begin jaren negentig aan onder meer de Schipholweg komen deels leeg te staan door nieuw

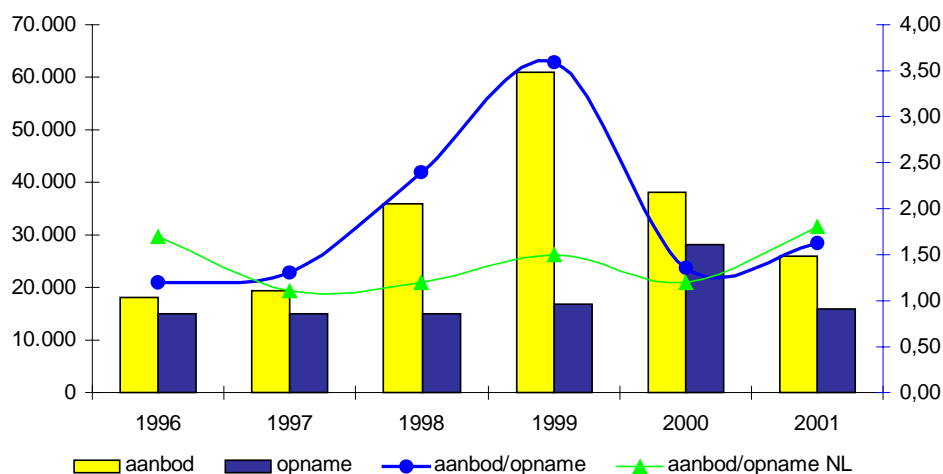
<sup>1</sup> Volgens recente gegevens van de gemeente Leiden bedraagt het kantorenoppervlak medio 2002 circa 500.000 m<sup>2</sup> bvo. Om de cijfers van 1998 en 2002 echter met elkaar te kunnen vergelijken, is in de tabel uitgegaan van de cijfers van Bak. Het cijfer komt iets lager uit, omdat Bak kantoorpanden beneden de 500 m<sup>2</sup> niet meetelt.

<sup>2</sup> Het aanbod betreft zowel aanbod in bestaande gebouwen (leegstand) als aanbod in gebouwen die in ontwikkeling zijn of waarvan de bouw nog moet worden gestart. Het aanbod wordt bepaald door middel van een enquête uitgevoerd door Vastgoedmarkt. Peildatum is 1 december.

aanbod rond het station. Hieruit blijkt dat de Leidse kantorenmarkt vooral een verplaatsingsmarkt betreft.

De verhouding tussen aanbod en opname geeft de ruimte op de Leidse kantorenmarkt weer. Wanneer het verhoudingsgetal tussen de 1 en 1,5 uitkomt, wordt gesproken van een evenwichtige kantorenmarkt. Een verhoudingsgetal boven de 1,5 betekent dat de markt kan worden gekenmerkt als een vragersmarkt (aanbodoverschot), een verhoudingsgetal onder de 1 geeft aan dat de markt krap is (aanbiedersmarkt). In de Leidse regio is, na een aantal jaren van krapte, de markt sinds eind jaren negentig verruimd: de vraag reageert nauwelijks op de recente toename in het aanbod, waardoor een aanbodoverschot ontstaat. Dit aanbodoverschot heeft zich in de afgelopen jaren in Nederland als geheel niet voorgedaan. Van structurele leegstand is echter, gezien het feit dat slechts een beperkt aandeel direct beschikbaar aanbod betreft, nauwelijks sprake. De leegstand lijkt recentelijk wel toe te nemen.

figuur 2.2 Ontwikkeling aanbod\* en opname in Leiden, 1997-2002\*\*



bron: Vastgoedbericht FGH Bank, editie 1997 en 2002 (op basis van gegevens van Vastgoedmarkt)

\* aanbod per 1 december

\*\* gegevens zijn alleen voor de gemeente Leiden bekend

Nieuwbouwontwikkelingen vinden hoofdzakelijk plaats door middel van voorverhuur of in opdracht van een gebruiker. Volledig op risico ontwikkelen gebeurt ten opzichte van de grote steden in de Randstad weinig.

### 2.4.3 Leegstand

Harde gegevens van de huidige leegstand zijn niet voorhanden. Na 1998 is, zoals naar voren komt in bovenstaande figuur, het aanbodniveau toegenomen ten opzichte van de jaren ervoor. Volgens lokale informanten is tegelijkertijd de leegstand ook toegenomen. In het voorjaar van 2002 bedroeg het beschikbare aanbod in bestaande

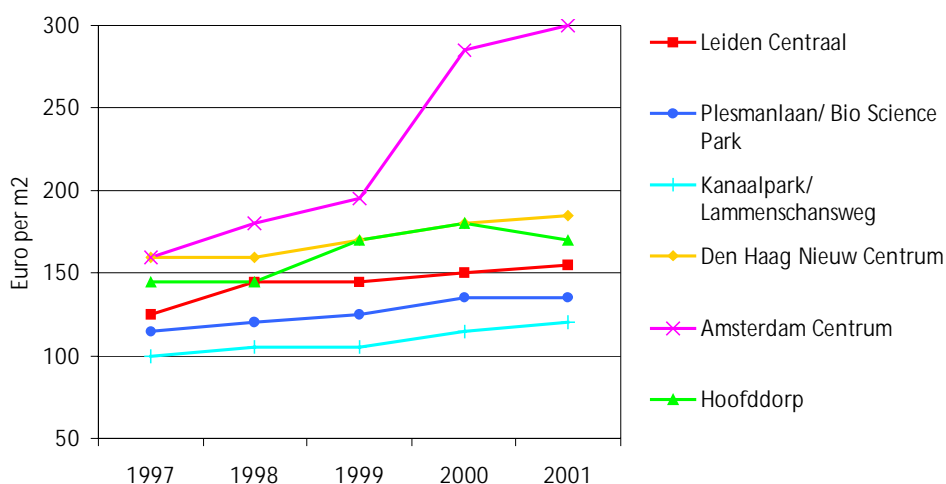
kantoorpanden in de regio ongeveer 29.000 m<sup>2</sup> vvo<sup>3</sup>, hetgeen neerkomt op een leegstandspercentage van circa zes procent. Het merendeel van leegstaande kantoorruimte betreft moderne kantoren aan de Schipholweg en Haagse Schouwweg. De leegstand in verouderde kantoorruimte is op dit moment beperkt.

Leegstand in moderne, representatieve kantoorgebouwen vormt geen direct probleem, aangezien deze in periode met toenemende vraag weer sneller door de markt zullen worden opgenomen. Dergelijke leegstand is meestal conjunctureel van aard. Leegstand in verouderde, minder courante kantoorgebouwen is daarentegen vaak structureel van aard. Deze panden voldoen veelal niet meer aan de huidige eisen die kantoorgebruikers stellen, waardoor ook tijdens gunstiger economische omstandigheden deze panden moeilijk worden herverhuurd. Duurzaam bouwen van nieuwe kantoren is dus belangrijk om de economische en functionele levensduur te verlengen.

#### 2.4.4 Prijsniveau

Huurprijzen voor kantoren liggen in de Leidse regio gemiddeld lager dan in de nabijgelegen kantoorsteden Den Haag en Amsterdam. De kantorenmarkt is ten opzichte van deze steden meer een lokale en regionale markt. Hoge huurprijzen worden door lokale en regionale kantoorgebruikers meer als een belemmering gezien, terwijl (inter)nationale bedrijven eerder bereid zijn hogere huren te betalen. De laatste jaren zijn de prijzen echter in de regio, en dan vooral in Leiden, wel toegenomen. Rond Leiden Centraal liggen anno 2002 het huurprijzen in het topsegment op € 155. De huidige landelijke trend van stabilisatie van de huurprijzen wordt ook voor de Leidse regio verwacht.

tabel 2.3 Top huurprijsniveau in Leiden en aantal concurrerende plaatsen, in € per m<sup>2</sup>, 1997-2001



bron: Vastgoedbericht FGH Bank, editie 2002

<sup>3</sup> Bron: www.bedrijfspanidnrijnland.nl, augustus 2001

### 2.4.5 Transacties

Kantorentransacties uit 2001 laten zien dat de meeste vraag zich voordoet naar kantoorunits tot 1.000 m<sup>2</sup>. Slechts enkele transacties zijn groter, waaruit naar voren komt dat vestiging in de Leidse regio van grotere, (inter)nationaal opererende bedrijven en instellingen incidenteel is. Uit gegevens van de Kamer van Koophandel<sup>4</sup> blijkt, dat de gemiddelde gevraagde vloeroppervlak in de Leidse regio circa 300 m<sup>2</sup> bedraagt. Een tweede constatering is, dat het belangrijk is dat toekomstige kantoorontwikkeling ook voldoet aan de vraag naar relatief kleinschalige kantoorunits.

tabel 2.3 Gebruikerstransacties kantoren (> 500 m<sup>2</sup>) in de regio Leiden, 2001

Naam bedrijf	herkomst vestiging	locatie	omvang (m <sup>2</sup> nvo)	huur per m <sup>2</sup>
Eutilia	nieuwe vest.	Leiden Centraal (Bargelaan)	1.335 m <sup>2</sup>	€ 147
Woonzorg Nederland, district Zuidwest	onbekend	Leiden Centraal (Bargelaan)	1.275 m <sup>2</sup>	€ 147
Ingka Holding Europe (Ikea)	Amsterdam	Leiden Centraal (Bargelaan)	878 m <sup>2</sup>	€ 148
William Lengton./ Beetsma & Van Eijk	nieuwe vest.	Leiden Centraal (Bargelaan)	696 m <sup>2</sup>	€ 147
Genzym BV IT	Amsterdam	Leiden Centraal (Schipholweg)	560 m <sup>2</sup>	€ 146
Hyscom BV automatisering	nieuwe vest.	Leiden Centraal (Schipholweg)	500 m <sup>2</sup>	€ 231
Staal Bankiers	nieuwe vest.	Binnenstad (Plantage)	545 m <sup>2</sup>	€ 170
Eurovalid-Arhtemius/ Crusell Holland	Haaglanden	Bio Science Park (Darwinlaan)	735 m <sup>2</sup>	€ 138
Future Brand	Haaglanden	Bio Science Park (Archimedeslaan)	1.300 m <sup>2</sup>	€ 154
Centocor BV	nieuwe vest.	Plesmanlaan (Verbeekstraat)	2.616 m <sup>2</sup>	€ 140
Fortis Nederland		Leiden Plesmanlaan (Haagse Schouwweg)	540 m <sup>2</sup>	€ 147
BizTops BV software		Leiderdorp Leiden Noord (Groenord Plaza)	570 m <sup>2</sup>	€ 164
AGG	onbekend	Zuidwest (Kanaalpark)	800 m <sup>2</sup>	€ 118
Stichting De Mare	onbekend	Zuidwest (Lammenschansweg)	750 m <sup>2</sup>	€ 127
Spaar Select Leiden	nieuwe vest.	Zuidwest (Lammenschansweg)	525 m <sup>2</sup>	€ 124
Spaar Select Leiden	nieuwe vest.	Zuidwest (Lammenschansweg)	833 m <sup>2</sup>	€ 155
Studio 20 architectenbureau	Amsterdam	Voorschoten (Dobbewijk)	720 m <sup>2</sup>	€ 56

bron: VastgoedMarkt CD-Rom (2002), Kamer van Koophandel Rijnland (2002)

Bijna alle transacties afgelopen jaar van boven de 500 m<sup>2</sup> hebben zich binnen Leiden voorgedaan, met name rond het centraal station. Veel van deze transacties betrof kantoorruimte in nieuwbouwpanden - Bargelaan en Willem de Zwijgerlaan - waardoor de gerealiseerde huur in het hoge prijssegment zit. Voor bestaande kantoorruimte rond Leiden Centraal en de Plesmanlaan wordt bijna dezelfde relatief hoge huur betaald. Bestaande kantoren in Zuidwest zijn over het algemeen goedkoper.

Opvallend is dat bijna eenderde van de grotere transacties (meer dan 500 m<sup>2</sup>) een verplaatsing van een bedrijf van buiten de regio (regio Amsterdam en Haaglanden) betreft, waarmee een dergelijke transactie meer is voorgekomen dan een verplaatsing binnen de Leidse regio. Het openen van een nieuwe vestiging komt in de transacties van 2001 het meest voor. Zo zijn in de Leidse regio meerdere regiokantoren van landelijk opererende bedrijven en instellingen gevestigd.

<sup>4</sup> Enquête Regionale Bedrijfsontwikkeling (ERBO), eind 2000

### 2.4.6 Migratie

De transacties geven alleen een beeld van de migratie van grotere bedrijven. Op basis van mutatiebalansen<sup>5</sup> kan een meer algemeen beeld worden geschetst van het migratiepatroon in de Leidse regio. Hieruit komt naar voren dat in 2001 meer bedrijven de regio hebben verlaten dan dat deze zich er hebben gevestigd. Daar staat echter tegenover dat de nieuw gevestigde bedrijven – vooral in de dienstensector – groter zijn dan de vertrokken bedrijven, waardoor het saldo van de werkgelegenheid positief is.

## 2.5 Kantorenlocaties

De Leidse regio heeft weinig monofunctionele kantorenlocaties. De meeste locaties betreffen een concentratie van meerdere kantoorgebouwen in een gemengd gebied. Daarnaast komen vooral in de Leidse binnenstad veel stand-alone locaties voor. Kantorenlocaties zijn vooral in Leiden te vinden. In deze gemeente is een aantal omvangrijke kantorenconcentraties gerealiseerd, waaronder Leiden Centraal, Plesmanlaan en Kanaalpark. Alleen de laatste locatie betreft een monofunctionele kantorenlocatie. Daarnaast zijn veel kantoren gelegen langs de belangrijkste verkeersaders. In de omliggende gemeenten heeft vooral Leiderdorp kantoren binnen de gemeentegrenzen, waaronder de locatie Elisabethhof.

figuur 2.3 Ligging belangrijkste kantorenconcentraties in de Leidse regio



<sup>5</sup> Kamer van Koophandel Rijnland, 2002

### 2.5.1 Haagse Schouwweg / Plesmanlaan



Deze locatie is als één van de weinige gelegen aan de snelweg. Zichtbaarheid is hierdoor een sterk punt, zowel vanaf de A44 als de Plesmanlaan. De laatste vormt de verkeersader tussen de A44 en het centrum. De locatie trekt vooral grotere kantoorgebruikers aan. De verzekeraars Zorg en Zekerheid (hoofdkantoor) en Nationale Nederlanden (nevenvestiging) zitten aan de Haagse Schouwweg. Vooral de panden aan deze weg zijn representatief. Kantoorpanden aan de Plesmanlaan dateren uit de jaren zeventig en tachtig en zijn minder courant, hetgeen betekent dat bij vrijkomen van deze kantoren herverhuur een probleem kan zijn.

Sterk punt van de locatie is de goede autobereikbaarheid. Daar staat echter een mindere bereikbaarheid met het openbaar vervoer tegenover, omdat de locatie niet op loopafstand van een treinstation ligt (1.500-2.000 meter). De mogelijke aanleg van Light Rail in de Leidse regio, waarvan de oplevering gepland staat in 2007, zal de bereikbaarheid sterk verbeteren.

### 2.5.2 Bio Science Park



De locatie is in de tweede helft van de jaren tachtig ontwikkeld als High Tech Park, verbonden aan de universiteit en het LUMC. Het park ligt tegenover de locatie Plesmanlaan, tussen het universiteitsterrein en het LUMC. De activiteiten op het thematische park - life sciences - laten de vervagende grens tussen kantoor-, bedrijfs- en onderzoekswerkzaamheden zien: de computer domineert veelal de werkzaamheden in zowel het kantoor als in de laboratoriumruimte.

Het Bio Science Park heeft vestigingen van Pharming, Centocor en TNO op het terrein. Daarnaast is ook het minder aan het thema verbonden Hoogheemraadschap op de locatie gevestigd.

### 2.5.3 Leiden Centraal / Schipholweg

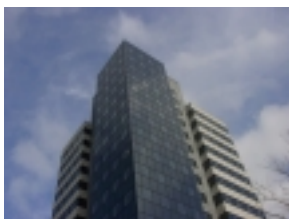


Rond het openbaar vervoersknooppunt van de regio bevindt zich de grootste concentratie van kantoren in Leiden en omgeving. Op de locatie zijn vooral zakelijke en financiële dienstverleners gevestigd - ING, Randstad en De Hypotheker - naast een aantal grotere non-profitorganisaties, waaronder de Sociale Verzekeringsbank en Stichting Woonzorg. Het betreft echter meestal een regiokantoor,

waaruit nog eens blijkt dat de Leidse regio vooral een regionaal verzorgende functie heeft. Uitzondering hierop is onder meer de vestiging van het financiële hoofdkantoor van Ikea. Deze locatie heeft hiermee in potentie een (inter)nationaal vestigingsklimaat.

De ligging rond het centraal station, met meerdere intercity verbindingen, zorgt voor een optimale openbaar vervoersbereikbaarheid. Knelpunt op de locatie is vooral de bereikbaarheid met de auto en de beperkte parkeermogelijkheden, hetgeen inherent is aan de meeste binnenstedelijke stationslocaties. Duidelijk pluspunt is het omvangrijke voorzieningenaanbod in de directe omgeving. Kantoorgebruikers blijken een hoogwaardig aanbod aan voorzieningen steeds meer te waarderen, waarmee de locatie een concurrentievoordeel heeft ten opzichte van de meeste andere (potentiële) kantorenlocaties in de regio.

#### 2.5.4 Leiden Noord / Groenordhallen



De Willem de Zwijgerlaan, de doorgaande verbinding tussen het centraal station en de A4, vormt de centrale as waarlangs meerdere kantoren staan gepland. Spil in deze ontwikkeling zijn de Groenordhallen, waar onlangs de eerste van twee omvangrijke kantoortorens is gerealiseerd. Verderop staat een pand van KPN Telecom. De omgeving rond het hallencomplex en aan de Willem de Zwijgerlaan wordt voor het overige vooral gedomineerd door woningbouw.

De locatie sluit aan op het kantorengedebied rond het centraal station. De kantoren langs de Willem de Zwijgerlaan liggen echter net te ver hiervandaan om te kunnen profiteren van het vervoersknooppunt (1.000-1.500 meter). Dit kan worden gecompenseerd door betere parkeermogelijkheden.

#### 2.5.5 Binnenstad



In de binnenstad zijn verspreid kantoren gevestigd, meestal in historische panden. Hierin zijn vooral kleine, zakelijke dienstverleners gevestigd, onder meer advocatenbureau's, notarissen en makelaars. De statige herenpanden en grachtenpanden zijn voor deze doelgroep, die veel klanten ontvangen, zeer representatief. Hiermee bedient de locatie een heel eigen marktsegment. Naast deze luxe panden zijn ook meerdere nieuwbouwkantoorpanden gerealiseerd. De uitstraling hiervan is meer functioneel en low-profile. Hierin is vooral de lokale overheid gevestigd.

De meeste kantoorpanden zijn door de vele éénrichtingsstraten en wandelzones lastig te bereiken met de auto. Aan de rand van de binnenstad en daarmee op loopafstand van de meeste kantoorpanden is een aantal parkeergarages gerealiseerd, waardoor het bezoeken van de kantoren met de auto mogelijk blijft. Meerdere buslijnen met een

hoge frequentie zorgen voor een redelijke bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Deze bereikbaarheid verbetert met de mogelijke aanleg van de Light Rail.

### 2.5.6 Lammenschansweg



De Lammenschansweg is, naast de Willem de Zwijgerlaan, de tweede ontsluitingsweg richting de A4 en vormt een belangrijke verbinding tussen binnenstad en de snelweg. De weg loopt door een woonwijk uit de jaren dertig. Voorbij het spoor wordt de omgeving vooral gekenmerkt door bedrijven en perifere detailhandel.

Op twee plekken langs de weg bevinden zich kantoren. Aan het begin, nabij de binnenstad, is een aantal kantoorpanden gelegen. Net voorbij het spoor is op een locatie, die door bedrijfspanden en perifere detailhandelsvestigingen wordt gedomineerd, eveneens een aantal kantoorpanden gerealiseerd, waaronder bedrijvencentrum Frambozenweg. De uitstraling van de panden langs de Lammenschansweg is hoofdzakelijk functioneel en zakelijk, waardoor de locatie vooral in trek is bij non-profitorganisaties en (door)startende ondernemingen.

Sterk punt van de locatie is de goede bereikbaarheid per auto en de ruime parkeermogelijkheden. Daar komt bij dat ook per openbaar vervoer de meeste kantoorpanden redelijk te bereiken zijn, onder meer door station NS-Lammenschans (alleen stoptreinen) en meerdere busverbindingen.

### 2.5.7 Kanaalpark



De enige monofunctionele kantorenlocatie van Leiden, Kanaalpark, is begin jaren negentig ontwikkeld. De locatie ligt wat achteraf, weinig zichtbaar vanaf de doorgaande weg. Desalniettemin hebben de meeste kantoren 'smoel'. Grotere bedrijven en instellingen, zoals Deloitte & Touche, Pensioen- en Verzekeringsraad en NEM hebben zich hier gevestigd.

De bedrijven op Kanaalpark kunnen profiteren van een goede bereikbaarheid per auto en een redelijk bereikbaarheid per openbaar vervoer. Het station Lammenschans ligt op ruim 500 meter van de kantoren. De kantoorgebruikers kunnen alleen parkeren op eigen terrein, waardoor het aantal parkeermogelijkheden niet over houdt.

### 2.5.8 Leiderdorp



Leiderdorp is de tweede kantorengemeente in de regio. De gemeente huisvest naast lokale en regionale bedrijven eveneens een aantal landelijk en internationaal opererende bedrijven, waaronder Heijmans Bouw, LOI en Yamanouchi. Deze bedrijven liggen verspreid over meerdere locaties in de gemeente, waarvan Elisabethhof de grootste is.

Elisabethhof ligt pal aan de A4, bij de meubelboulevard en het Rijnland ziekenhuis. Hier staan vier relatief grote en representatieve kantoorgebouwen. In twee hiervan is het Europese hoofdkantoor van Yamanouchi gevestigd. Een andere belangrijke gebruiker is het hoofdkantoor van Politie Hollands-Midden. Het hoofdkantoor van LOI zit aan de Leidsedreef, vlakbij de Willem de Zwijgerlaan.

Voordeel van de locaties ten opzicht van Leiden zijn de ruimere parkeermogelijkheden en de betere, en tijdens de spits vooral snellere, bereikbaarheid per auto. Daar staat tegenover dat Leiderdorp geen treinstation heeft en in de huidige plannen geen aansluiting krijgt op de Light Rail.

### 2.5.9 Zoeterwoude



De gemeente bestaat uit twee dorpskernen: Zoeterwoude-Dorp en Zoeterwoude-Rijndijk. De meeste bedrijvigheid is in Rijndijk te vinden, waar onder meer het hoofdkantoor van Heineken is gevestigd. Tegenover deze vestiging, aan de Hoge Rijndijk, ligt kantorenlocatie Kopperwetering. Het betreft een aantal kleinschalige kantoren, waar hoofdzakelijk (boven)lokaal opererende bedrijven zijn gevestigd.

### 2.5.10 Voorschoten



Voorschoten heeft geen echte kantorenlocatie. De meeste kantoren zijn tussen centrum en station gelegen, aan de Rouboslaan. Buiten het centrum, tussen Voorschoten en Leiden in, ligt aan de N447 het hoofdkantoor van Mexx. In het centrum betreft het voornamelijk kleinschalige kantoren. De hoofdzakelijk lokale en regionale gebruikers kunnen door de ligging profiteren van meerdere voorzieningen in de directe omgeving en een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer.

### 2.5.11 Overzicht locaties

In tabel 2.4 is met betrekking tot een aantal aspecten voor de verschillende locaties aangegeven, waar de sterke en minder sterke punten liggen. De locaties in Leiden komen over het algemeen iets beter naar voren dan de locaties in de omliggende gemeenten. Dit heeft vooral te maken met de betere bereikbaarheid per openbaar vervoer en de meer representatieve uitstraling. Daartegenover staat echter wel de mindere parkeermogelijkheden op de meeste locaties in Leiden.

tabel 2.4 Sterke en zwakke punten kantorenlocaties in de Leidse regio

	bereikbaarheid		representativiteit	parkeren	voorzieningen
	auto	ov			
<b>Leiden</b>					
Haagse Schouwweg e.o.	++	+/-	+	+/-	-
Bio Science Park	++	+	+	+/-	-
Centraal Station e.o.	+/-	++	++	-	+
Leiden Noord	+/-	+	+/-	+	+/-
Binnenstad	-	+	+	-	++
Lammenschansweg	+	+	-	+	+/-
Kanaalpark	+	+	+	+/-	-
<b>Leiderdorp</b>					
Elisabethhof	++	+/-	+/-	+	+/-
overige locaties	+	+/-	-	+	-
<b>Zoeterwoude</b>					
Kopperwetering	+	-	-	+	-
<b>Voorschoten</b>					
Rouboslaan e.o.	+/-	+	-	+	+
++ zeer goed	+ goed	+/- redelijk	- matig	-- slecht	

Het aantrekken van nationaal en internationaal opererende ondernemingen in de regio is één van de ambities uit het ruimtelijk-economische beleidsplan. Hiervoor is een representatieve uitstraling en een goede bereikbaarheid – per auto en per openbaar vervoer – van de kantorenlocaties belangrijk. Daarnaast stelt de onderneming steeds meer eisen aan de aanwezigheid van voorzieningen. Deze kunnen door de werknemers worden gebruikt en zorgen tevens voor een verhoging van de sociale veiligheid. Het gaat hier zowel om winkel- en recreatievoorzieningen in de omgeving als om voorzieningen behorend bij het kantoor: parkmanagement, waar een aantal voorzieningen ten behoeve van de bedrijven zoals beveiliging, parkeren en onderhoud van het groen collectief geregeld is, is in dit kader een item dat een locatie een duidelijke meerwaarde kan geven.

## 2.6 SWOT-analyse

De Leidse regio ligt centraal in de Randstad, waardoor deze kan profiteren van een goede bereikbaarheid. De keerzijde hiervan is echter wel, dat de regio moet concurreren met de nabijgelegen economische centra Den Haag, Amsterdam en Rotterdam. Voor eventuele overloop uit deze steden bestaan bovendien alternatieve

vestigingsplaatsen als Hoofddorp, Delft, Zoetermeer, Rijswijk en Alphen aan de Rijn. Een duidelijke profilering van de Leidse regio als kantorenregio is daarom noodzakelijk. Buiten de Randstad concurreert de Leidse regio vooral met andere universiteitssteden, die mikken op het aantrekken van kennisintensieve bedrijvigheid. Maastricht, Groningen en Enschede zijn hier voorbeelden van.

In onderstaande figuur staat voor de Leidse regio een overzicht weergegeven van de belangrijkste sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen. Hiermee vormen deze punten een kader, waarbinnen de kantoorontwikkeling in de regio plaatsvindt.

figuur 2.3 Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen Leidse regio

<p><b>Sterkten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ligging tussen Noord- en Zuidvleugel Randstad</li> <li>• noord-zuid verbinding: auto (A4) en OV (intercity's)</li> <li>• korte reisafstand Schiphol</li> <li>• aantrekkelijke woonomgeving (historische binnenstad, nabijheid kust)</li> <li>• kennispotentieel (universiteit Leiden, LUMC en meerdere hogescholen)</li> <li>• sterke groei in zakelijke dienstverlening</li> </ul>
<p><b>Zwakten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• oost-west verbinding: auto (N11) en OV (alleen stoptrein)</li> <li>• ontsluiting lokaal en regionaal (verbinding A44-A4)</li> <li>• geen duidelijk profiel Leidse regio als kantorenregio</li> <li>• tekort parkeerruimte binnenstad en rond Leiden Centraal</li> <li>• werkgelegenheidsontwikkeling financiële sector en communicatie (o.a. ICT)</li> <li>• aantrekkingskracht regio Amsterdam en Haaglanden als vestigingsplaats voor hoger opgeleiden</li> <li>• uitgaande pendel</li> </ul>
<p><b>Kansen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verbeteringen infrastructuur (Light Rail, A11)</li> <li>• ontwikkeling van nieuwe knooppunten (transferium A44, W4-project)</li> <li>• groeipotenties in kennisintensieve bedrijvigheid, waaronder life sciences</li> <li>• regionale samenwerking (Leidse regio en samenwerking met Duin- en Bollenstreek)</li> </ul>
<p><b>Bedreigingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ruimtelijke beperkingen door Groene Hart</li> <li>• weinig uitbreidingslocaties voor wonen</li> <li>• toenemende congestie</li> <li>• te weinig vestigingsmogelijkheden starters op woningmarkt</li> </ul>

## 2.7 Resumé

De kantoorgebruikers in de Leidse regio zijn vooral regionaal gebonden en het aandeel in de non-profitsector is relatief hoog.

Kennisintensieve bedrijvigheid en de zakelijke dienstverlening zijn opkomende segmenten in de Leidse kantorenmarkt.

Het kantorenaanbod is de laatste jaren fors toegenomen. De vraag is meer constant gebleven, hetgeen in enkele jaren tot een aanbodoverschot heeft geleid. Leegstand was door het beperkte aandeel aan direct beschikbaar aanbod echter bescheiden. De leegstand is het afgelopen jaar echter wel toegenomen. Nieuwe, grote vestigers in de regio zijn incidenteel.

Door de nadruk op lokaal en regionaal opererende bedrijvigheid, samen met het voldoende aanbod, liggen de huurprijzen lager dan in omliggende kantorenregio's als Haaglanden en Groot Amsterdam.

De vraag naar kantoorruimte bestaat vooral uit kantoorunits tot 1.000 m<sup>2</sup>. Omvangrijke metrages verhuren minder snel in de Leidse regio.

De Leidse regio kent veel verspreide kantorenlocaties. Sterke punten van de locaties in de gemeente Leiden zijn vooral de hogere mate aan representativiteit en een betere bereikbaarheid per openbaar vervoer. Unique selling point van de locaties in de omliggende gemeenten is vooral de ruimere parkeermogelijkheden.

Kantorenlocaties in de Leidse regio moeten door de ligging nabij andere kantorenconcentraties in nabijgelegen regio's met deze locaties concurreren. De aanwezigheid van kennispotentieel en de ligging tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad vormen het onderscheidend vermogen van de Leidse regio ten opzichte van omliggende regio's.

## 3 Toekomstige kantorenmarkt

### 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk behandelt de kantorenmarkt, zoals deze wordt verwacht tot 2015. Toekomstige vraag- en aanbodontwikkelingen worden geanalyseerd en vervolgens tegen elkaar afgezet, zodat een beeld ontstaat van de marktruimte voor kantoorontwikkeling in de Leidse regio. Dit alles wordt in het kader gezet van de macro-economische ontwikkelingen in Nederland en de Leidse regio.

### 3.2 Macro-economische ontwikkelingen

#### 3.2.1 *Economische ontwikkeling*

Tot 2001 heeft de Nederlandse economie een sterke groei doorgemaakt. De kantorenmarkt kenmerkte zich in deze periode door een tekort aan aanbod, vanwege de groeiende behoefte bij bedrijven aan kantoorruimte. De vastgoedsector reageerde op deze ontwikkeling door te starten met veel nieuwbouwontwikkelingen, hetgeen vooral merkbaar begon te worden in de afgelopen twee à drie jaar. Veel van deze projecten, die destijds in voorbereiding zijn gegaan, moeten echter nog worden gestart. De groei van de economie is echter sinds 2001 aan het vertragen, waardoor de uitbreidingsbehoefte van veel ondernemers afneemt. Het jaar 2001 was het jaar van winstwaarschuwingen met als gevolg kostenbesparingen. Plannen voor verhuizing of uitbreiding worden hierdoor uitgesteld. De in gang gezette nieuwbouwprojecten kunnen echter veelal niet meer worden teruggedraaid, waardoor in veel plaatsen de kantorenmarkt omslaat naar een aanbodoverschot.

In tegenstelling tot de landelijke ontwikkelingen heeft de Leidse regio in de afgelopen vijf jaar minder een expansie van de vraag naar kantoorruimte meegemaakt. De opname lag in de afgelopen vijf jaar gemiddeld ongeveer 2.000 à 3.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar hoger dan in de eerste helft van de jaren negentig. Deze relatief lage groeiontwikkeling in de vraag komt voor een deel voort uit het feit dat de non-profitsector in de regionale kantorenmarkt een belangrijke rol speelt, een sector die bij economische hoogtij minder sterk groeit dan de meeste profitsectoren. Daar staat echter tegenover dat in jaren waarin de economie lagere groeicijfers laat zien, de non-profitsector minder sterk reageert. Voorzichtigheid in de komende jaren is echter, gezien ook de toename van het aanbod in de afgelopen jaren, ook voor de Leidse regio van belang.

#### 3.2.2 *Bevolking*

In de Leidse regio wonen per januari 2002 bijna 210.000 mensen, waarvan ruim 55 procent in Leiden woont. De afgelopen vijf jaar is de bevolking in de regio licht toegenomen, vooral in de gemeente Leiderdorp, waar het aantal inwoners met ruim

2.500 steeg. De bevolkingsgroei loopt iets achter op het landelijke gemiddelde (2,2% in de Leidse regio ten opzichte van 3,2% landelijk), hetgeen onder andere te maken heeft met de uitbreidingsbeperkingen van de gemeenten door de ligging aan het Groene Hart. Tot 2010 neemt de bevolking in de regio volgens prognoses van het CBS nog nauwelijks toe.

De leeftijdsopbouw in de Leidse regio komt in grote lijnen overeen met het landelijke gemiddelde. De bevolking in de regio is iets minder vergrijsd. Daar komt bij, dat het CBS tot 2010 in tegenstelling tot geheel Nederland voor de regio slechts een beperkte vergrijzing prognosticeert. Het aandeel van de potentiële beroepsbevolking (leeftijd tussen 19 en 64) is in de Leidse regio iets hoger dan het landelijke gemiddelde en neemt naar verwachting tot 2010 nauwelijks af.

### 3.2.3 *Infrastructuur*

Een belangrijk item met betrekking tot de infrastructuur is de aanleg van de Rijn Gouwe Lijn, een Light Rail verbinding tussen Gouda en de kust, via Alphen aan de Rijn en Leiden. Deze verbinding, waarvan de oplevering van het eerste traject tussen Gouda en transferium aan de A44 voor 2007 staat gepland, verbetert de openbaar vervoersbereikbaarheid van een aantal (potentiële) kantorenlocaties aanzienlijk. Door de Light Rail kan de Leidse regio haar snelweglocaties inzetten voor kantoorontwikkeling, waarmee nieuwe doelgroepen voor kantoren kunnen worden aangetrokken. De Light Rail verbetert echter nauwelijks de interregionale bereikbaarheid per openbaar vervoer. Hiervoor is verdubbeling van het spoor tussen Leiden en Utrecht noodzakelijk.

Het dichtslibben van het lokale wegennet vormt steeds meer een probleem. Er is behoefte aan een nieuwe verbinding tussen de A44 en de A4, waardoor het verkeer niet meer dwars door de stad heen moet. Gedacht wordt aan een de aanleg van een ringweg tussen Leiden en Voorschoten. Hierdoor verbetert de bereikbaarheid van vooral de westelijk gelegen kantorenlocaties en wordt tevens de druk op het lokale wegennet verminderd. Over de aanleg van deze verbinding is echter nog geen besluit genomen.

Op regionaal niveau vormt de aanleg van de N11 tussen Bodegraven en Alphen a/d Rijn een duidelijke verbetering van de verbinding tussen Leiden en Utrecht. In 2004 heeft de Leidse regio hiermee een snelle ontsluiting richting Midden- en Oost Nederland.

### 3.2.4 *Deltametropool*

De gemeente Leiden participeert in de vereniging Deltametropool. Dit orgaan beoogt een integrale visie te leveren op de ontwikkeling van de Randstad. Doel van de Deltametropool is dat de Randstad een samenhangend geheel gaat vormen, waarin onderlinge concurrentie wordt tegengegaan. De positie van Leiden binnen de Deltametropool wordt bepaald door de sleutelpositie in het netwerk van verbindingen in de Randstad en de potentie als universiteitsstad in de informatiemaatschappij. De definiëring van deze positie kan bijdragen aan het profiel van de Leidse kantorenregio.

### 3.3 Toekomstig aanbod

#### 3.3.1 Leidse regio

In tabel 3.1 staan de plannen voor kantoorontwikkeling, zoals deze door de gemeenten zijn opgesteld, in de regio weergegeven voor de periode tot 2015.

figuur 3.1 Planaanbod regio Leiden, tot 2015

locatie	status <sup>1</sup>	oppervlak m2 bvo	fasering												
			02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14
<b>Leiden:</b>															
- Leiden Centraal: Vijverlocatie	zacht	15.000													
- Leiden Centraal: LUMC	zacht	15.000													
- Leiden Centraal: Trafolocatie	zacht	15.000													
- Leeuwenhoek	zacht	100.000 <sup>2</sup>													
- A4-knooppunt	zacht	7.000													
- station Lammenschans	zacht	50.000 <sup>3</sup>													
- Station De Vink	zacht	5.000													
- Groenordhallen	zacht	30.000 <sup>4</sup>													
- Roomburg	zacht	20.000													
- Noordmanterrein	zacht	2.000													
- Snooker	zacht	2.000													
- Tweelingstraat	zacht	3.750													
<b>Leiderdorp:</b>															
- Elisabethhof	hard	20.000													
- Vierzicht	zacht	25.000													
- Bospoort	zacht	13.000													
- overige locaties	zacht	15.500													
<b>Zoeterwoude:</b>															
- Meerburgpolder	hard	65.000													
- Grote Polder	hard	12.000													
<b>Oegstgeest:</b>															
- Rijnfront Zuid	zacht	85.000 <sup>5</sup>													
<b>Alkemade:</b>															
- Stationsstraat-Alkemadeln	hard	2.850													
- Stationsstraat-Narcisstraat	hard	700													
<b>Voorschoten:</b>															
- NS-station	zacht	10.000													
<b>Totaal</b>		<b>513.800</b>													

bron: gemeente Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude, Voorschoten, Oegstgeest en Alkemade

<sup>1</sup> hard planaanbod betreft hier plannen, die procedureel in een vergevorderd stadium zitten

<sup>2</sup> totale ontwikkeling tot 2020 bedraagt 270.000 m<sup>2</sup>, waarvan 150.000 m<sup>2</sup> kantoren: tot 2015 komt dit neer op circa 100.000 m<sup>2</sup> kantoren.

<sup>3</sup> totale ontwikkeling tot 2020 bedraagt 75.000 m<sup>2</sup>: tot 2015 komt dit neer op circa 50.000 m<sup>2</sup>

<sup>4</sup> ontwikkeling bedraagt minimaal 20.000 m<sup>2</sup> en maximaal 40.000 m<sup>2</sup>

<sup>5</sup> totale ontwikkeling tot 2020 bedraagt 117.000 m<sup>2</sup>: tot 2015 komt dit neer op circa 85.000 m<sup>2</sup>

De regio is bezig met plannen voor ontwikkeling van de verschillende knooppunten. In het ruimtelijk-economisch beleidsplan is een aantal knooppunten gedefinieerd, waar een concentratie van bedrijvigheid kan plaatsvinden. Belangrijke ontwikkelingen, die in de planvorming en deels ook uitvoeringsfase zitten zijn uitbouwen van het openbaar vervoersknooppunt Leiden Centraal, een tweetal bovenregionale knooppunten langs de A4 en A44 en een regionaal knooppunt bij de N447/A4 ter hoogte van Leiderdorp.

De gemeente Leiden is bezig met de ontwikkeling van een kantorenas. Hiertoe worden de bestaande kantorenlocaties langs deze as – Haagse Schouwweg, Leiden Centraal en Groenordhallen, met elkaar verbonden door in de tussenliggende gebieden kantoren te ontwikkelen. Hierdoor ontstaat één kantorengedebied langs de belangrijkste verkeersader van Leiden.

De omliggende gemeenten hebben vooral kantoren gepland langs de snelweg. De aanleg van de Light Rail maakt kantoorontwikkeling op meerdere snelweglocaties mogelijk, waaronder de Meerburgerpolder en de kop van Rijnfront. De aanpak van de A4 ter hoogte van Leiden en Leiderdorp (W-4 project) vormt eveneens een stimulans voor de ontwikkeling van kantoren.

In de huidige plannen zit ruim 510.000 m<sup>2</sup> bvo kantoren in de pijplijn. Veel van deze plannen krijgen in de huidige fasering al op korte en middellange termijn gestalte. Om de totale planvoorraad voor 2015 af te zetten is een gemiddelde jaarlijkse opname van ruim 38.000 m<sup>2</sup> bvo nodig. Ter vergelijking: in de periode 1996-2001 bedroeg in de gemeente Leiden de gemiddelde jaarlijkse opname 17.500 m<sup>2</sup>. Inclusief de omliggende gemeenten komt de opname voor die periode gemiddeld niet boven de 20.000 m<sup>2</sup> bvo uit, wat betekent dat in de komende jaren de vraag bijna zou moeten verdubbelen. Paragraaf 3.4 gaat verder in op de verwachte vraag naar kantoren tot 2015.

### 3.3.2 *Pendel*

De forse toename van het kantorenooppervlak, zoals deze in de huidige plannen naar voren komt, heeft invloed op de inkomende en uitgaande pendel in de Leidse regio. Het streven van de regio is dat het saldo van deze pendel – die nu negatief is (meer uitgaande dan inkomende pendel) – in de toekomst nul gaat bedragen. In kwalitatieve zin kan worden geconcludeerd, dat de uitbreiding van de kantorenoorraad en de daarmee gepaard gaande toename van het aantal kantoorgerelateerde arbeidsplaatsen ervoor zorgt dat de uitgaande pendel vermindert. De mate waarin is echter afhankelijk van meerdere factoren, zoals de woningvoorraad en de kantoorsegmenten waarin de uitbreiding plaats zal vinden, zodat op basis van de gegevens uit deze studie hierover geen kwantitatieve uitspraken kunnen worden gedaan.

### 3.3.3 Omliggende kantorenregio's

De omliggende kantorenregio's Groot Amsterdam en Haaglanden hebben meerdere kantoorontwikkelingen gepland. Door de vele nieuwbouwprojecten, en de verdere verruiming van de markt, valt vanuit omliggende kantorengemeenten voorlopig weinig overloop te verwachten.

De regio Amsterdam en Haarlemmermeer lopen voorop in de planontwikkeling. De nieuwbouwcapaciteit in Amsterdam bedraagt bijna 4.500.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte, Haarlemmermeer heeft een plancapaciteit aan kantoren van ruim 1.300.000 m<sup>2</sup> bvo. Door de huidige vraagterugval in deze regio wordt op de korte termijn een fors aanbodoverschot in Groot Amsterdam verwacht. Amsterdam Zuidoost, de Zuidas en Teleport zijn omvangrijke nieuwbouwlocaties. In de gemeente Haarlemmermeer zijn de locaties Beukenhorst Oost Oost (400.000 m<sup>2</sup>), Beukenhorst Zuid (305.000 m<sup>2</sup>, stationsontwikkeling) en Schiphol Centrum (138.700 m<sup>2</sup>) aanzienlijke kantoorontwikkelingen.

Ook in de regio Haaglanden worden veel nieuwe locaties ontwikkeld. Belangrijke kantoorontwikkelingen in Den Haag op de korte termijn zijn het CS Kwadrant (158.000 m<sup>2</sup>), Grotiusplaats (80.000 m<sup>2</sup>), Beatrixkwartier (160.000 m<sup>2</sup>) en Laakhaven (160.000 m<sup>2</sup>). Op middellange termijn staan uitbreiding van Hoog Hage en verdere voltooiing van Binckhorst (totaal 300.000 m<sup>2</sup>) gepland. Op de langere termijn wordt gedacht aan kantoorontwikkeling in de omgeving van het Prins Clausplein. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarin 175.000 m<sup>2</sup> aan kantoren is opgenomen. Ook Rijswijk (210.000 m<sup>2</sup>) en Leidschendam (85.000 m<sup>2</sup>) ontwikkelen meerdere locaties.

Mogelijk andere concurrerende kantorenregio's voor de Leidse regio zijn Delft en Zoetermeer. Op Delft Zuid staat 25.000 m<sup>2</sup> kantoren gepland. De Spoorzone, waar 60.000 tot 80.000 m<sup>2</sup> kantoren ontwikkeld kan worden, gaat pas na 2005 van start. Op het Delftech Park zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Naast deze plannen is de gemeente tezamen met de Technische Universiteit Delft bezig met planvorming omtrent Technopolis: in twintig jaar moet op deze locatie 600.000 m<sup>2</sup> kantoorachtige bedrijfsgebouwen komen, voornamelijk gericht op hoogwaardige technologische bedrijven. Zoetermeer heeft twee nieuwbouwlocaties, beide aan de A12. In totaal staat in deze gemeente ruim 300.000 m<sup>2</sup> gepland.

## 3.4 Toekomstige vraag

De vraag naar kantoorruimte bestaat uit twee componenten: de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag.

### 3.4.1 Uitbreidingsvraag

Aan de hand van een werkgelegenheidsmodel kan een inschatting worden gemaakt van de toekomstige behoefte aan kantoorruimte in de Leidse regio. Deze prognose is

gebaseerd op door het Centraal Planbureau en het Centraal Bureau voor de Statistiek ontwikkelde werkgelegenheidsscenario's. Deze zijn geregionaliseerd met behulp van een shift-share analyse. Een uitgebreide beschrijving van de gevolgde methodiek is opgenomen in bijlage 2.

De kantoorwerkgelegenheid in de Leidse regio neemt in de periode 2002 tot 2015 naar verwachting met netto<sup>6</sup> ruim 6.600 werkzame personen toe. De ontwikkeling van de kantoorwerkgelegenheid kan worden omgezet in een prognose van de kantoorbehoefte, door uit te gaan van de vaste ruimtevrage per werknemer. Het CPB hanteert hiervoor een metrage van gemiddeld 30 m<sup>2</sup> bvo per werknemer, afhankelijk van de branche (inclusief receptie, archief, bedrijfsrestaurant en dergelijke). Dit levert voor de regio Leiden het beeld op van een uitbreidingsvraag naar kantoorruimte van ongeveer 237.500 m<sup>2</sup> bvo in de periode tot 2015. Dit komt neer op een jaarlijkse uitbreidingsbehoefte van bijna 17.000 m<sup>2</sup> bvo. De nadruk ligt daarbij op de periode na 2005.

In het model zijn tevens een minimum- en een maximumvariant opgenomen, die rekening houden met de mate waarin uitschieters in het verleden worden doorgetrokken naar de toekomst en met de mate waarin de regio werkgelegenheid in de tertiaire sector aan zich weet te binden. In de minimumvariant bedraagt de uitbreidingsbehoefte circa 187.000 m<sup>2</sup> bvo tot 2015 (13.500 m<sup>2</sup> bvo/ jaar), de maximumvariant komt neer op ruim 310.500 m<sup>2</sup> bvo (22.000 m<sup>2</sup> bvo/ jaar) voor dezelfde periode. In bijlage 3 staan de uitkomsten van het model weergegeven. In deze studie wordt verder met de middenvariant (business-as-usual) gerekend.

### 3.4.2 *Uitbreidingsvraag per branche*

Naast de totale uitbreidingsvraag is voor de Leidse regio ook gekeken naar de verwachte vraag per branche. Voor elke branche geldt een bindingspercentage dat weergeeft hoeveel procent van de totale werkgelegenheid binnen de betreffende branche gedefinieerd is als kantoorwerkgelegenheid<sup>7</sup>. Op deze manier kan de werkgelegenheidsontwikkeling worden vertaald naar een vraag naar kantoorruimte per branche. De uitbreidingsvraag in de Leidse regio doet zich naar verwachting voornamelijk voor in de zakelijke dienstverlening. De vraag naar kantoorruimte, die deze sector genereert, overstijgt naar verwachting zelfs de totale vraag. Sectoren als de overheid, financiële dienstverlening en ICT laten daarentegen volgens de uitkomsten van het model een (licht) negatieve ruimtevrage zien. De zakelijke dienstverlening kan een deel van de vrijkomende kantoorruimte betrekken.

---

<sup>6</sup> Feitelijk is sprake van een sterkere stijging van de werkgelegenheid in een aantal sectoren, die deels wordt gecompenseerd door een daling in enkele sectoren. Deze daling wordt niet recht evenredig in de ruimtevrage verwerkt, omdat kantoorgebruikers relatief lang zullen vasthouden aan de reeds gehuurde ruimte. Bovendien wordt eventuele leegstand in de bestaande bouw deels niet opgevuld door nieuwe gebruikers maar komt in aanmerking voor herbestemming of sloop en nieuwbouw.

<sup>7</sup> Voor de branche banken en verzekeringen is bijvoorbeeld het bindingspercentage 50%, voor de metaalindustrie bedraagt dit percentage slechts 6%.

### 3.4.3 Vervangingsvraag

De vervangingsvraag ontstaat als gevolg van veroudering van het bestaande kantorenbestand; deze vraag moet bij de toekomstige uitbreidingsvraag worden opgeteld. De vervangingsvraag wordt meestal becijferd op jaarlijks 1 procent van de totale kantorenvoorraad. Deze voorraad bedraagt per medio 2002 circa 500.000 m<sup>2</sup> bvo<sup>8</sup>, waarmee de jaarlijkse vervangingsvraag uitkomt op 5.000 m<sup>2</sup> bvo. Voor de periode tot 2015 betekent dit een extra vraag naar kantooruimte van ruim 70.000 m<sup>2</sup> bvo.

### 3.4.4 Totale vraag

De totale kantorenbehoefte voor de periode 2002-2015 komt in de middenvariant uit op 307.500 m<sup>2</sup> bvo, een gemiddelde van bijna 22.000 m<sup>2</sup> per jaar. In tabel 3.1 is de ruimtevraag uitgesplitst over drie perioden.

tabel 3.1 Prognose totale vraag naar kantooruimte in m<sup>2</sup> bvo, 2002-2015

	uitbreidingsvraag	vervangingsvraag	totale vraag	totale vraag per jaar
2002-2005	52.170 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	72.170 m <sup>2</sup>	18.040 m <sup>2</sup> / jaar
2006-2010	89.180 m <sup>2</sup>	25.000 m <sup>2</sup>	114.180 m <sup>2</sup>	22.800 m <sup>2</sup> / jaar
2011-2015	96.150 m <sup>2</sup>	25.000 m <sup>2</sup>	121.150 m <sup>2</sup>	24.230 m <sup>2</sup> / jaar
2002-2015	237.500 m <sup>2</sup>	70.000 m <sup>2</sup>	307.500 m <sup>2</sup>	21.960 m <sup>2</sup> / jaar

bron: CPB, CBS, bewerking Inbo

Naar verwachting neemt de vraag per periode toe. De Leidse regio is zich de laatste tijd meer aan het profileren als vestigingsplaats voor kantoren. Vanuit het beleid wordt ingezet op het aantrekken van kennisintensieve bedrijven. Op onder meer het Bio Science Park begint dit beleid haar vruchten af te werpen. Voor de toekomst wordt een verdere uitbouw van het kenniscluster in de regio verwacht. Daarnaast wordt ook een voortzetting van de groei in de zakelijke diensten verondersteld, mede door de geplande verbeteringen op het gebied van de bereikbaarheid.

## 3.5 Confrontatie van vraag en aanbod

Tabel 3.2 geeft de confrontatie tussen de verwachte vraag en het geplande aanbod weer. Bij doorgang van de huidige plannen wordt een overschot verwacht van ruim 200.000 m<sup>2</sup> bvo tot 2015. Dit overschot zal zich vooral tot 2010 voordoen. Na 2010 lijkt het aanbodoverschot af te nemen, al zal een deel van de overschotten uit eerdere perioden ongetwijfeld doorschuiven naar deze periode.

Aangezien in het prognosemodel is uitgegaan van een gemiddelde economische groei (scenario volgens model European Coordination) is in de cijfers geen rekening gehouden met de economische groeivertraging van dit moment. Hierdoor kan het aanbodoverschot op de korte termijn hoger uitvallen dan geprognosticeerd. Over de

<sup>8</sup> Uitgaande van de cijfers van de gemeente Leiden

gehele periode wordt dit echter weer gecompenseerd door een waarschijnlijk hoger dan gemiddelde groei (zoals deze zich bijvoorbeeld heeft voorgedaan in de afgelopen jaren) in een later stadium.

tabel 3.2 Confrontatie vraag en aanbod, 2002-2015

	totale aanbod	totale vraag	tekort/ overschot	tekort/ overschot per jaar
2002-2005	138.000 m <sup>2</sup>	72.170 m <sup>2</sup>	+ 65.830 m <sup>2</sup>	+ 16.460 m <sup>2</sup>
2006-2010	230.800 m <sup>2</sup>	114.180 m <sup>2</sup>	+ 116.620 m <sup>2</sup>	+ 23.325 m <sup>2</sup>
2011-2015	145.000 m <sup>2</sup>	121.150 m <sup>2</sup>	+ 23.850 m <sup>2</sup>	+ 4.770 m <sup>2</sup>
2002-2015	513.800 m <sup>2</sup>	307.500 m <sup>2</sup>	+ 206.300 m <sup>2</sup>	+ 14.700 m <sup>2</sup>

bron: CPB, CBS, bewerking Inbo

### 3.6 Resumé

Door het relatief hoge aandeel van de non-profitsector in de Leidse regio, is de regio minder gevoelig voor economische schommelingen. De verwachte verschuiving richting profitsectoren (zakelijke dienstverlening, kennisintensieve bedrijven) maakt de regio echter in de toekomst gevoeliger voor conjunctuurschommelingen.

Bevolkingsontwikkeling loopt iets achter op landelijk gemiddelde, maar daar staat tegenover dat de bevolking minder sterk vergrijsd en het aandeel van de potentiële beroepsbevolking iets hoger ligt.

Investerings in de infrastructuur verbeteren de positie van Leidse regio. Vooral de aanleg van de N11 naar een vierbaansweg en de mogelijke aanleg van de verbindingsweg tussen de A44 en A4 zijn belangrijk voor een goede bereikbaarheid met de rest van Nederland. Aanleg van de Rijn Gouwe Lijn maakt de ontwikkeling van kantoren op snelweglocaties mogelijk. Dit laatste stimuleert de vestiging van zakelijke dienstverleners in de regio.

De Deltametropool kan uitdrukking geven aan het profiel van de Leidse regio als kantorenregio, door positionering van de regio binnen de Randstad.

Het planaanbod in de regio tot 2015 bedraagt ruim 510.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte. Om deze kantoorruimte in dezelfde periode af te zetten, is bijna een verdubbeling van de jaarlijkse opname ten opzichte van de afgelopen vijf jaar noodzakelijk. Ook de omliggende regio's ontwikkelen veel nieuwe locaties, waardoor weinig overloop uit deze regio's valt te verwachten.

De totale vraag tot 2015 is geprognosticeerd op bijna 307.500 m<sup>2</sup> bvo, hetgeen neerkomt op een jaarlijkse vraag van bijna 22.000 m<sup>2</sup> bvo. Voor de komende perioden wordt dus een toename van de vraag met circa 10 procent verwacht ten opzichte van de afgelopen jaren. Dit komt door de verdere uitbouw van het kenniscluster in de Leidse regio en de verwachte voortzetting van de groei in de zakelijke dienstverlening.

In totaal wordt tot 2015 een overschot aan kantoorruimte van ruim 200.000 m<sup>2</sup> bvo verwacht. Door de verwachte lage economische groei in de komende jaren kan het overschot op korte termijn zich duidelijker gaan manifesteren dan in de analyse naar voren komt. Een goede fasering en prioritering van de verschillende planontwikkelingen is in dit kader noodzakelijk.

Inbo

In goede banen Leiden Kantoren in de Leidse regio

## 4 Ambities Leidse regio

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de ambities beschreven die binnen de Leidse regio bestaan. Het ambitieniveau is, naast de hiervoor beschreven marktontwikkelingen, bepalend voor de kantorenstrategie. Door de ambitie vast te stellen kan de Leidse kantorenmarkt worden gepositioneerd, kunnen keuzes worden gemaakt voor locaties en kan het economisch en ruimtelijk ordeningsbeleid hier op worden toegespitst. Natuurlijk worden de ambities wel getoetst aan de werkelijkheid: de strategie moet voortkomen uit een doelstelling/wens die realistisch is!

Het ambitieniveau is ter sprake gekomen tijdens persoonlijke gesprekken met beleidsmedewerkers en bestuurders binnen de regio. Daarnaast is in mei 2002 een workshop aan dit thema gewijd, waarbij beleidsmedewerkers op verschillende gebieden en wethouders EZ van de betrokken gemeenten aanwezig waren, maar ook de Provincie Zuid-Holland, Meeûs Bedrijfshuisvesting (voormalig Kamerbeek Vastgoed) en het SROV Leidse Regio vertegenwoordigd waren. Aan de hand van de resultaten van deze workshop en de genoemde gesprekken is een idee gevormd over de ambities die binnen de regio leven. Op basis van dit idee is een in onze ogen realistisch en door alle partijen gedragen ambitieniveau geformuleerd.

### 4.2 Scenario's

Tijdens de in de inleiding gememoreerde workshop is met behulp van scenario's inzicht verkregen in het ambitieniveau van de aanwezigen. De drie scenario's zijn achtereenvolgens:

**1. "Leiden, niet te mijden"**

Internationale ondernemingen: bio & life sciences staan aan de basis van internationalisering van de kantorenmarkt in de Leidse regio;

**2. "Rijden naar Leiden"**

Bereikbaarheid: door de gunstige ligging in de Deltametropool en de investeringen in de infrastructuur vestigen landelijk opererende bedrijven zich in de regio;

**3. "Leiden bescheiden"**

Restrictief/ inbreiding: de Leidse regio mikt vooral op de bestaande bedrijvigheid en is restrictief met kantoorontwikkeling

Elk scenario brengt een andere uitwerking met zich mee voor een aantal aspecten, die in verband staan met de kantorenmarkt en de te volgen strategie: doelgroepenprofiel, economisch beleid, woonomgeving, locatiekeuze, landscaping, universiteit, bereikbaarheid, parkeerbeleid en voorzieningen. In onderstaand overzicht zijn de drie

scenario's weergegeven, inclusief de belangrijkste opmerkingen die er tijdens de workshop over zijn gemaakt.

#### Scenario 1: "Leiden, niet te mijden"

thema: internationale ondernemingen

De Leidse regio heeft door de optimale ligging in het centrum van de Randstad, de nabijheid van Schiphol en de aanwezigheid van een gerenommeerde universiteit de potentie zich te ontwikkelen als dé plaats voor kennisintensieve kantoren. Veel internationale (hoofd)kantoren strijken neer in de regio. De kantorenlocaties in de Leidse regio krijgen een vergelijkbare uitstraling als de kantorenlocaties in Amsterdam, Haarlemmermeer en Den Haag.

*imago/ doelgroepenprofiel*

- aantrekken internationale, kennisintensieve kantoren: technologische sectoren (o.a. bio & life sciences, ICT, ruimtevaart) en onderzoek en advies
- specialisatie: focus op de kennisintensieve sectoren (in de slipstream volgen andere sectoren)

*economisch beleid*

- actieve internationale acquisitie en marketing
- subsidies voor vestiging (incentives)
- voorzieningen ten behoeve van kantoren/ kantoorgebruikers
- snelle vergunningprocedures
- enkele toplocaties hoge grondprijzen: stimuleren topsegment

*woonomgeving*

- bouwen dure huursegment
- bijbouwen op kleinschalige inbreidingslocaties: binnenstedelijk, groen, water, historisch
- geen grootschalige woningbouwontwikkelingen
- uitbreiden internationale scholen en sterker mee profileren
- profileren met hoogwaardige cultuur en nabijheid van natuur (duinomgeving, Groene Hart)

*kantoorlocaties*

- concentratie op enkele plekken: langs A4 en rond centraal station

*landscaping*

- forse gebouwen met allure en uitstraling: kritische massa
- campusachtig in het groen én Manhattan-achtige hoogbouw
- accent op nieuwbouw

*universiteit*

- stimuleren samenwerking universiteit en bedrijfsleven: investeren in kwaliteit en uitstraling gebouwen, aantrekken internationale hoogleraren, met name voor bepaalde faculteiten
- profileren UL als internationale universiteit

*bereikbaarheid*

- autobereikbaarheid verbeteren door upgrading oost-westverbinding en aanleg N11
- geen investeringen in OV, wél internationale treinen op Leiden Centraal laten stoppen

*parkeerbeleid*

- maatwerk voor onderneming
- bestaande parkeernorm vormt de basis, maar mogelijkheid wordt geboden om op kosten van de ondernemer meer parkeerplaatsen te realiseren

*voorzieningen*

- realiseren van een uitgebreid voorzieningenpakket op gebiedsniveau: dagelijkse voorzieningen (horeca), recreatief (sport en ontspanning), vergader/ congresruimte, hotelkantoor, commerciële diensten (stomerij), kinderopvang, detailhandel (beperkt).

**sterke punten:**

- aanwezigheid van een internationaal bekende universiteit kan als pullfactor fungeren
- gunstige ligging in Randstad en nabijheid van Schiphol zijn pullfactoren

**aandachtspunten:**

- het ambitieniveau is erg hoog: Leiden heeft nog geen naam als kantorenstad
- bio & life sciences zijn kwetsbaar, meer richten op zakelijke dienstverlening en non-profit
- functiemenging is niet opgenomen in het scenario
- er wordt niet in openbaar vervoer geïnvesteerd binnen dit scenario

**Scenario 2: “Rijden naar Leiden”**

thema: bereikbaarheid

De Leidse regio profiteert van zijn gunstige ligging in de Deltametropool en de optimale bereikbaarheid – zowel per auto als per openbaar vervoer – en heeft hiermee de potentie veel landelijk opererende organisaties aan te trekken. De regio wordt een vestigingsplaats voor ondernemingen uit alle sectoren, die snel en gemakkelijk het achterland willen bedienen.

*imago/ doelgroepenprofiel*

- focus op snelweg en stationslocaties
- brede branchering: nationaal opererende organisaties

*economisch beleid*

- ontwikkelen knooppunten
- nieuwe locaties, of bestaande goed bereikbare herontwikkelingslocaties
- faciliterend beleid
- grondprijs laag houden op bereikbare locaties
- snelle vergunningprocedures
- tegengaan ontwikkeling van kantoren op minder bereikbare locaties

*woonomgeving*

- uitbreiden in alle woningsegmenten
- extra aandacht voor koopsegment

*kantoorlocaties*

- A4, A44 en stationslocaties

*bereikbaarheid*

- verbeteren infrastructuur weg (A11, upgraden N11)
- optimaliseren knopen: OV (light rail) en transferia

*parkeerbeleid*

- normering opheffen: parkeercapaciteit is vrij
- kosten bij de overheid
- de uitgebreide mogelijkheden voor parkeren is hét Unique Selling Point

*voorzieningen*

- voorzieningen vooral in bestaande centra
- wel realiseren parkmanagement

**sterke punten:**

- bereikbaarheid wordt als zeer belangrijk gezien voor economische ontwikkeling
- Leidse regio heeft een aantrekkelijk woonmilieu, dit vormt een pullfactor

**aandachtspunten:**

- meer ruimte voor parkeren nodig
- Leiden heeft geen imago als kantorenstad
- aanleg light rail en N11 van centraal belang in dit scenario
- te weinig voorzieningen, met name aan oostkant van Leiden Centraal

**Scenario 3: "Leiden bescheiden"**

thema: restrictief/ inbreiding

De Leidse regio is een aangenaam gebied om te wonen: historische binnenstad, Zuid-Hollands polderlandschap en de nabijheid van de zee en duinen. Hierdoor is de regio ook een trekpleister voor toeristen, hetgeen een belangrijke inkomstenbron is. Kantooruitbreiding in de regio kan het goede woonklimaat en de aantrekkingskracht op toeristen aantasten. De regio kiest hierdoor vooral voor de bestaande bedrijvigheid.

*imago/ doelgroepenprofiel*

- geen profilering van kantoren
- focussen op stimuleren van bestaande bedrijven en organisaties
- lokaal/ regionaal
- kleinschalige bedrijven, starters (vanuit universiteit)

*economisch beleid*

- harde grenzen: groen = groen en rood = rood
- hoge grondprijzen voor kantoren
- focus op bestaande locaties: inbreiding
- subsidies voor onrendabele top van herontwikkeling, dubbel grondgebruik en inbreiding
- stimuleren functiemenging: geen concentratie van kantoren

*starters*

- ontwikkelen/ uitbreiden incubators centra: eigen, lokale ondernemers stimuleren
- link met universiteit
- subsidiëren onrendabele top

*bereikbaarheid*

- richten op lokale ontsluiting
- investeren in OV: light rail
- transferia ontwikkelen
- geen knooppuntontwikkeling

*parkeerbeleid*

- conform huidige parkeernorm

**sterke punten:**

- beperkte ruimteclaim in volle regio: grotere leefbaarheid door meer groen
- kantoorontwikkeling levert over het algemeen schone werkgelegenheid
- scenario levert geen parkeerprobleem op
- mogelijkheden voor functiemenging

**aandachtspunten:**

- hoge grondprijzen kunnen gevolg zijn van restrictief beleid
- scenario beidt weinig mogelijkheden voor profilering van de regio
- scenario biedt nauwelijks extra werkgelegenheid: op lange termijn economische teruggang
- kantoorontwikkeling genereert geld
- uitgaande pendel zal toenemen: Leiden wordt slaap- en woonstad

In elk van de drie scenario's zijn aanknopingspunten gevonden voor het kantorenbeleid. Met name de gunstige ligging in de Randstad, de goede bereikbaarheid per snelweg en de internationale uitstraling van de UL worden als belangrijke factoren gezien die de Leidse regio 'op de kaart' moeten zetten. De mooie omgeving en het plezierige woonklimaat worden als niet doorslaggevende maar wel aanwezige pull-factoren beschouwd. Zeker voor internationale ondernemingen gelden deze zaken als een pre.

De Leidse Regio moet zich bij het formuleren van ambities eveneens bewust zijn van enkele aandachtspunten. Deze moeten ofwel structureel worden aangepakt, ofwel worden meegenomen in een bescheidener ambitieniveau:

- zeker in de binnenstad is het parkeren een probleem;
- de bereikbaarheid per OV laat te wensen over;
- de leefbaarheid dreigt af te nemen als de toch al volle regio nog verder wordt bebouwd;
- focus op één segment van de kantorenmarkt leidt tot heldere profilering maar ook tot kwetsbaarheid;
- oostelijk van het spoor en op uitbreidingslocaties is het voorzieningenniveau mager.

### 4.3 Ambitie Leidse Regio 2015

De ambitie van de Leidse Regio is om de regio meer als kantorenlocatie te profileren, door gebruik te maken van de aanwezige sterke punten. Zeker op nationaal niveau, maar ook internationaal, moet de regio gaan meespelen als onderdeel van de Deltametropool en de as Den Haag – Schiphol – Amsterdam. Kantoorontwikkeling wordt gezien als middel om de werkgelegenheid op een 'schone' manier te stimuleren en deze meer te laten aansluiten op het arbeidspotentieel in de regio en tevens om de uitgaande pendel te verkleinen. Om bestaande werkgelegenheid in de regio te behouden moet de economische ontwikkeling van de Leidse regio weliswaar niet volledig gefocust zijn op kantoren, maar een accentverschuiving richting kantoren en kantoorachtige bedrijvigheid is om bovenstaande redenen gewenst. De Leidse regio wil niet uitsluitend worden beschouwd als 'groene en prettige woonomgeving', maar ziet

dit juist als pré bij het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid. In Leiden is het prettig wonen én werken!

Om deze ambitie te kunnen verwezenlijken wil de regio inzetten op kwalitatief hoogwaardige kantoorontwikkeling op goed van buitenaf bereikbare én zichtbare locaties. Dit betekent in eerste instantie dat vooral locaties met een directe ontsluiting en zichtbaarheid vanaf de snelweg en een goede OV-verbinding tot ontwikkeling worden gebracht: de W4-locaties, Rijnfront en het stationsgebied van Leiden. Voor deze locaties geldt wel dat een extra investering in infrastructuur (weg of OV) noodzakelijk is voordat sprake is van optimale bereikbaarheid. Om daadwerkelijk tot een aantrekkelijk kantorenimago te komen, moet aandacht worden geschonken aan de uitstraling van dergelijke locaties met behulp van aansprekende of zelfs uitdagende architectuur en voldoende omvang per locatie. Versnippering moet worden voorkomen! Ook aan andere randvoorwaarden, zoals parkeren en voorzieningen, moet nog worden gewerkt. De ambitie van de regio is zo intensief mogelijk gebruik te maken van de weinige beschikbare ruimte. Bouwen in het groen dient zoveel mogelijk te worden vermeden. Waar mogelijk is sprake van intensivering door herontwikkeling.

Daarnaast is als fundament voor de Leidse regio van belang dat huisvesting van lokale en regionale ondernemers wordt gefaciliteerd. Voor een evenwichtige kantorenmarkt is van belang dat huisvesting in de gehele levenscyclus van ondernemingen wordt geboden. Met name in de binnenstad van Leiden en in het centrum van Voorschoten en Leiderdorp kunnen hiertoe kleinschalige ontwikkelingen worden opgestart. Zo kunnen lokale ondernemers een bijdrage leveren aan de werkgelegenheid binnen de regio.

Centraal staat de wens om de werkgelegenheid in de Leidse Regio zowel van binnenuit als van buitenaf meer te stimuleren en de regio een gezicht te geven als kantorenlocatie.

## Deel B: Voorstel strategie

Inbo

In goede banen Leiden Kantoren in de Leidse regio

## 5 Kantorenstrategie

### 5.1 Inleiding

Twaalf locaties in de Leidse regio zijn onderzocht met betrekking tot de mogelijkheden voor kantoorontwikkeling. Uitgaande van de markt en de beleidsambities, wordt voor elke locatie de concurrentiepositie bepaald, op basis waarvan een prioritering van de locaties kan plaatsvinden.

### 5.2 Concurrentiepositie nieuwbouwlocaties

#### 5.2.1 Concurrentiepositie Leidse regio

Om de concurrentiepositie van de potentiële nieuwbouwlocaties te bepalen wordt eerste gekeken naar de positie van de Leidse regio ten opzichte van omliggende kantorenregio's, aangezien de regio voor het aantrekken van landelijk en internationaal opererende bedrijven gedeeltelijk zal moeten concurreren met deze omliggende regio's. Vestiging van dit type bedrijven komt in de Leidse regio op dit moment incidenteel voor. De regio heeft in de vorm van gerenommeerde kennisinstututen echter wel een belangrijke trekker om (inter)nationale bedrijvigheid, vooral in kennissectoren zoals bio & life sciences, aan te trekken. Dit sterke punt geldt echter ook voor sommige andere kantorenregio's. Naast dit aspect spelen echter ook aspecten als internationale uitstraling, bereikbaarheid, afstand tot Schiphol en de kwaliteit van de woonomgeving een rol. De Leidse regio steekt alleen met de universiteit en de hoogwaardige woonomgeving gunstig af ten opzichte van de omliggende regio's.

tabel 5.1 Concurrentiepositie Leidse regio t.o.v. omliggende kantorenregio's

	internationale uitstraling	bereikbaarheid auto	afstand tot Schiphol	universiteit	woon-omgeving
Leidse regio	-	+	+	ja	++
Amsterdam	++	++	+	ja	+
Hoofddorp/ Schiphol	+	++	++	nee	-
Haarlem	-	+	+	nee	++
Den Haag	+	++	+/-	nee	+
Delft	-	+	-	ja	+/-
Zoetermeer	-	+	-	nee	-

Eerder is naar voren gekomen dat zowel de regio Amsterdam als Haaglanden beide een aanzienlijke planvoorraad hebben. Vooral in de Amsterdamse regio wordt voor de komende jaren een overschot verwacht. Overloop vanuit deze regio's zal daarom naar verwachting beperkt zijn. Daar komt bij dat andere kantorengieden rond deze twee regio's ook kunnen dienen als opvanggebied. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om Zoetermeer en Delft voor de regio Haaglanden en Hoofddorp/ Schiphol en Haarlem voor de Amsterdamse regio. Vooral Zoetermeer en Hoofddorp hebben nog voldoende

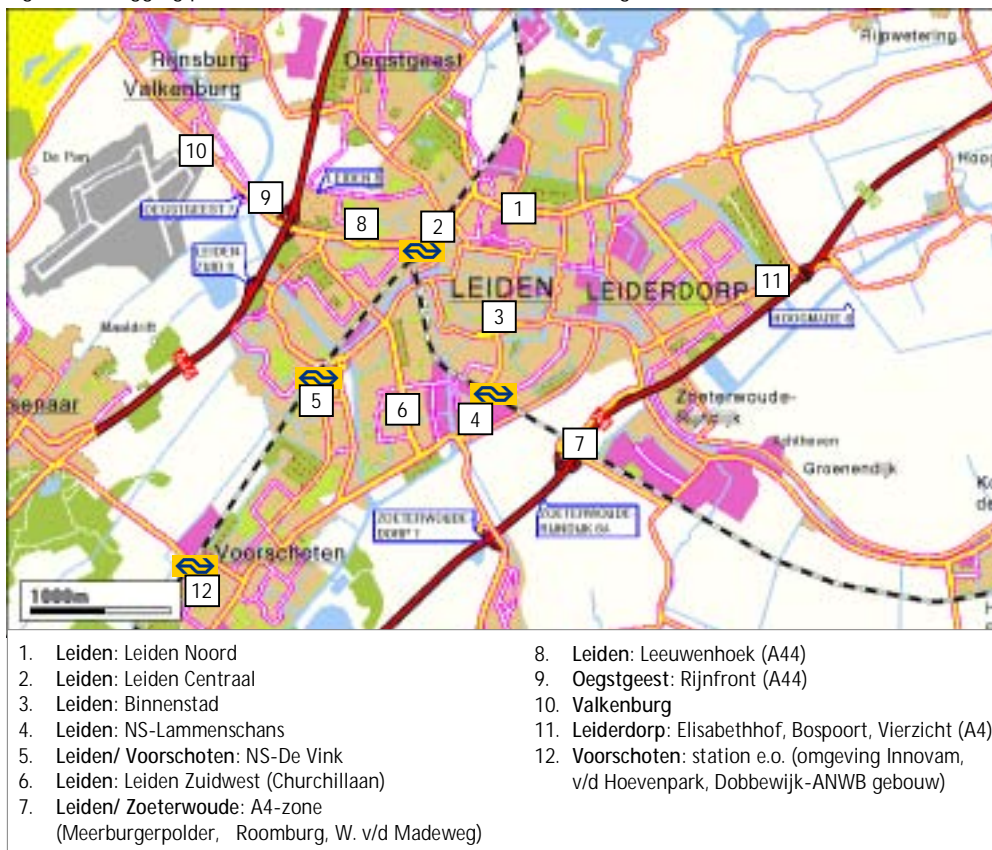
mogelijkheden om kantoren op te vangen. Gezien de verwachte verruiming van de kantorenmarkt in de omliggende regio's moet kantoorontwikkeling in de Leidse regio niet primair gericht zijn op mogelijke overloop uit deze regio's.

De centrale ligging in de Randstad, de goede bereikbaarheid en het hoogwaardige leefmilieu biedt wel degelijk mogelijkheden om locaties op basis van eigen kwaliteiten in ontwikkeling te brengen. Speciale kansen lijken hierin, gezien de aanwezigheid van een gerenomeerde universiteit, vooral te liggen in het aantrekken van kennisintensieve bedrijven. De ontwikkeling van kantoren hoeft dus niet te gebeuren op basis van ruimtetekort elders, maar kan op basis van de kwaliteiten van de Leidse regio geschieden. Door middel van een actieve marketingstrategie kan de regio zich op basis van deze positieve aspecten profileren als goede vestigingsplaats voor kantoren. In hoofdstuk 7 wordt hierop verder ingegaan.

### 5.2.2 Concurrentiepositie locaties

Bovenstaande sterke en minder sterke punten van de Leidse regio bepalen mede de concurrentiepositie van de potentiële nieuwbouwlocaties. De Leidse regio heeft twaalf locaties, waar wellicht mogelijkheden bestaan voor de realisatie van kantoren. In figuur 5.1 staat de ligging van deze locaties weergegeven.

figuur 5.1 Ligging potentiële nieuwbouwlocaties in de Leidse regio



Het ontwikkelen van kwalitatief goede locaties kan het imago van de Leidse regio als vestigingsplaats voor kantoorhoudende organisaties gunstig beïnvloeden. Inzetten op locaties die goed bereikbaar zijn plus het creëren van een hoogwaardige kantooromgeving biedt kansen om het kantorenprofiel van de Leidse regio te versterken. Daarnaast is differentiatie tussen de verschillende locaties van belang. Niet elke organisatie wil op dezelfde plek zitten.

Met behulp van de Real Estate Norm<sup>9</sup> is het mogelijk te bepalen welke locaties vanuit marktperspectief het meest geschikt zijn voor kantoorontwikkeling. Op basis van aspecten, die van invloed zijn op de kwaliteit van de kantooromgeving, wordt de concurrentiepositie van de locatie inzichtelijk. De volgende aspecten komen in deze analyse aan bod:

- **representativiteit:** stedelijkheid, soort gebied, imago, zichtbaarheid en landschap (groen karakter);
- **bereikbaarheid:** nabijheid snelweg, nabijheid treinstation, type treinstation, frequentie treinen, nabijheid sneltram (Rijn Gouwe Lijn), nabijheid bushalte, aantal buslijnen en frequentie bussen;
- **voorzieningen:** aantal winkels dagelijkse behoefte, aantal restaurants, aantal hotels, nabijheid bank, nabijheid postkantoor, aantal ontspanningsmogelijkheden (tijdens lunch);
- **parkeermogelijkheden:** type parkeermogelijkheden, parkeercapaciteit (parkeernorm).

De ontwikkeling van kantoren op de locaties rond de knooppunten – A4-zone, A44-zone en Leiden Centraal – sluit het beste aan bij de concurrentiepositie van de regio ten opzichte van de omliggende kantorenregio's. Bereikbaarheid en representativiteit steken op deze locaties gunstig af ten opzichte van de andere potentiële locaties. Sterk punt van Leeuwenhoek (A44) is de nabijheid van de universiteit. De A4 biedt als voordeel de ligging aan een belangrijke verbinding tussen Amsterdam en Den Haag/ Rotterdam. Aandachtspunt bij de locaties aan de snelweg is het beperkte voorzieningenaanbod. Dit aspect vormt in toenemende mate bij kantoorgebruikers een factor in de vestigingsplaatskeuze. Leiden Centraal kan op deze toenemende vraag naar voorzieningen nabij kantoren inspelen.

Het wel of niet aanleggen van de Rijn Gouwe Lijn heeft enige invloed op de concurrentiepositie van de locaties. Het leidt echter niet tot een onderlinge verschuiving in de rangorde van de locaties. Alleen Leiderdorp, waar op dit moment geen halte gepland staat, krijgt relatief een betere concurrentiepositie in de regio voor kantoorontwikkeling.

---

<sup>9</sup> De Real Estate Norm is in 1992 door de Stichting REN Nederland opgesteld met als doel om de kwaliteit van vastgoed aan de hand van eenduidige definities vast te stellen. Dit gebeurt aan de hand van verschillende aspecten met betrekking tot de omgeving en het gebouw. In deze studie is een selectie gemaakt van een aantal aspecten. In bijlage 4 zijn deze aspecten en alle uitkomsten opgenomen.

In tabel 5.1 zijn de resultaten in samengevatte vorm weergegeven voor de potentiële nieuwbouwlocaties in de regio.

tabel 5.1 Concurrentiepositie potentiële nieuwbouwlocaties Leidse regio\*

	locatie	represen- tativiteit	bereikbaar- heid	voorzien- ingen	parkeren	totaal	totaal ex. RGL**
1	Leiden: Leiden Centraal	8,5	6,7	8,3	5,2	7,4	7,2
2	Leiden/ Zoeterwoude: A4-zone	8,2	8,5	3,0	6,8	7,4	7,2
3	Leiden: Leeuwenhoek (A44)	7,6	8,5	4,3	6,8	7,3	7,2
4	Leiderdorp (A4)	7,9	6,1	5,3	6,8	6,7	7,0
5	Oegstgeest: Rijnfront (A44)	7,3	7,2	3,2	6,8	6,6	6,4
6	Leiden: NS-Lammenschans	5,3	7,0	6,2	6,8	6,3	6,1
7	Leiden: Leiden Noord	5,3	5,6	6,0	8,4	5,9	5,9
8	Leiden: Binnenstad	6,0	5,0	9,5	3,2	5,8	5,6
9	Leiden: Leiden Zuidwest	4,9	4,8	7,5	6,8	5,5	5,5
10	Voorschoten: station e.o.	4,6	4,8	6,3	6,8	5,2	5,5
11	Leiden/ Voorschoten: NS-De Vink	3,9	5,3	6,2	6,8	5,1	5,2
12	Valkenburg	3,3	5,7	5,2	6,8	5,0	4,8

bron: Real Estate Norm, bewerking Inbo

\* De cijfers in de tabel betreffen **geen** rapportcijfers, maar geven de onderlinge verhouding tussen de locaties weer. In bijlage 4 zijn alle uitkomsten weergegeven.

\*\* De aanleg van de RGL (= Rijn Gouwe Lijn) is nog onzeker. Hierdoor is inzicht in de onderlinge concurrentiepositie van de locaties van belang in het geval de RGL niet wordt aangelegd.

## 5.3 Prioritering kantorenlocaties

### 5.3.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

#### *prioritering in plaats van fasering*

Gezien de vele locaties waar kantoren staan gepland is een duidelijke prioritering van groot belang. Deze prioritering bepaalt de volgorde waarin de locaties in ontwikkeling kunnen worden gebracht. Hierbij is het verstandig uit te gaan van het feit dat mogelijk concurrerende locaties niet tegelijk in ontwikkeling komen. Dit betekent dat op basis van prioritering en verwachte opname alleen een indicatieve fasering wordt opgesteld, aangezien bij vertragende afzet binnen een rigide fasering overaanbod kan ontstaan. Flexibiliteit in de planvorming kan dit voorkomen. **De voorgestelde prioritering biedt ruimte om de planontwikkeling in de toekomst te temporiseren, wanneer marktontwikkelingen hier aanleiding toe geven.**

#### *prioritering: concurrentiepositie, doelgroepen en beleid*

Om tot een goede prioritering te komen zijn zowel markttechnische aspecten (concurrentiepositie en doelgroepen) als de beleidstechnische randvoorwaarden van belang.

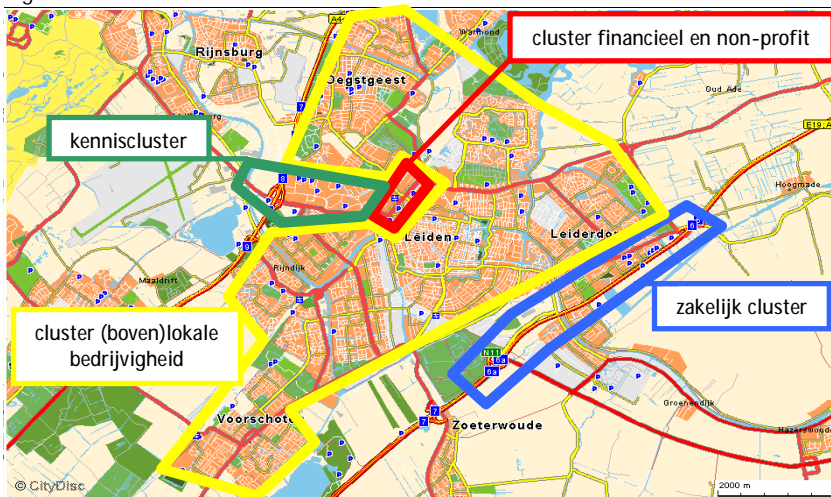
#### Markt: concurrentiepositie locaties

Input vanuit marktperspectief is de concurrentiepositie van de potentiële kantorenlocaties, zoals deze in tabel 5.1 is weergegeven.

Doelgroepen: regionale afstemming

Belangrijk in de prioritering van de kantorenlocaties is dat de locaties niet met elkaar gaan concurreren, maar dat de ontwikkeling van de locaties in goede banen wordt geleid. Dit betekent dat alleen locaties tegelijkertijd in ontwikkeling moeten worden gebracht, die zich op verschillende doelgroepen richten. Het kunnen aanbieden van kantoren in verschillende segmenten is zelfs belangrijk om aan de verschillende vraag vanuit de markt te kunnen voldoen. De kantorenmarkt in de Leidse regio kan in vier segmenten worden verdeeld. Binnen deze clusters, die in figuur 5.2 staan weergegeven, moeten om onderlinge concurrentie tegen te gaan niet te veel locaties tegelijk in ontwikkeling gaan.

figuur 5.2 Vier clusters in Leidse kantorenmarkt

Beleid: ambities

De meeste plannen voor kantoortontwikkeling – zoals deze in hoofdstuk 3 uiteen zijn gezet – zijn zacht, wat betekent dat deze plannen flexibel zijn met betrekking tot onder meer de tijdsplanning. Een aantal plannen, waaronder de W4-locaties, is echter hard of in vergaande planvorming en moeten om die praktische reden veelal hoog in de prioritering komen.

De prioritering van de locaties moet bijdragen aan het waarmaken van de ambities van de Leidse regio:

- profileren Leidse regio als kantorenlocatie;
- creëren schone werkgelegenheid;
- verminderen van de uitgaande pendel en;
- het streven naar een prettige woon- én werkomgeving.

Belangrijke aandachtspunten die uit de ambities naar voren komen zijn de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer, de parkeerproblematiek, de leefbaarheid in de regio, de profilering van de Leidse kantorenmarkt en het voorzieningenniveau op uitbreidingslocaties. Bij de ontwikkeling van nieuwe locaties worden bovenstaande

punten daarom in ogenschouw genomen. Uitgangpunt is, dat een locatie pas in ontwikkeling komt als geen van bovenstaande punten meer een knelpunt vormt, hetgeen betekent dat de aandachtspunten gelden als randvoorwaarde voor de kantoorontwikkeling. Wens en werkelijkheid gaan echter niet altijd samen: sommige plannen – waaronder de geplande kantoorontwikkeling in het kader van het W4 project – zijn reeds hard, waardoor ontwikkeling van deze locaties min of meer vast staat.

#### *lokale vraag*

Binnen het cluster lokale bedrijvigheid, zoals deze is opgenomen in figuur 5.2, bestaat ten opzichte van fasering en prioritering de meeste flexibiliteit om kleinschalige kantoorontwikkelingen te realiseren, aangezien deze ontwikkelingen minder met elkaar zullen concurreren. Belangrijk is dat kan worden voldaan aan de vraag van lokale bedrijven, aangezien dit segment de ruggengraat vormt van de regionale kantorenmarkt. Naast de hiervoor aangewezen locaties (NS-Voorschoten, binnenstad, Valkenburg en delen van NS-Lammenschans en Leiden Noord) kunnen ook op andere locaties kleine kantoorpanden worden ontwikkeld ten behoeve van de lokale vraag. Dit geldt onder meer voor de centrumlocatie in Leiderdorp. Het tegelijk in ontwikkeling brengen van meerdere locaties gericht op de lokale vraag binnen één gemeente – hetgeen vooral voor Leiden zal gelden – wordt echter afgeraden. Ook een zekere regionale afstemming is wenselijk.

#### *flexibel bouwen*

Een veelvoorkomend probleem bij kantoorgebouwen is de snelle functionele veroudering van het pand. Veel kantoorpanden zijn, wanneer deze (deels) leeg komen te staan, door de inflexibiliteit met betrekking tot indeling en uitrusting van het pand moeilijk weer te verhuren of te verkopen. Veel verouderde kantoorpanden in de regio maakt dat de markt gevoelig wordt voor structurele leegstand. Daarom raden wij aan bij nieuwe kantoorontwikkeling duurzame bouwmethoden toe te passen, waarbij indeling en uitrusting van het kantoor in de loop van de tijd gemakkelijk kunnen worden aangepast aan de laatste eisen en wensen van kantoorgebruikers. Dit kan bijvoorbeeld door de standaard stramienmaat van 1.80 meter aan te passen naar 1.20 of 0.90 meter. Flexibiliteit is hiermee een middel om de economische en functionele levensduur te verlengen, waardoor het risico van structurele leegstand kan worden beperkt. Omdat flexibiliteit doorgaands ook hogere bouwkosten met zich meebrengt, dient wel goed te worden gekeken welke locaties hiervoor in aanmerking komen.

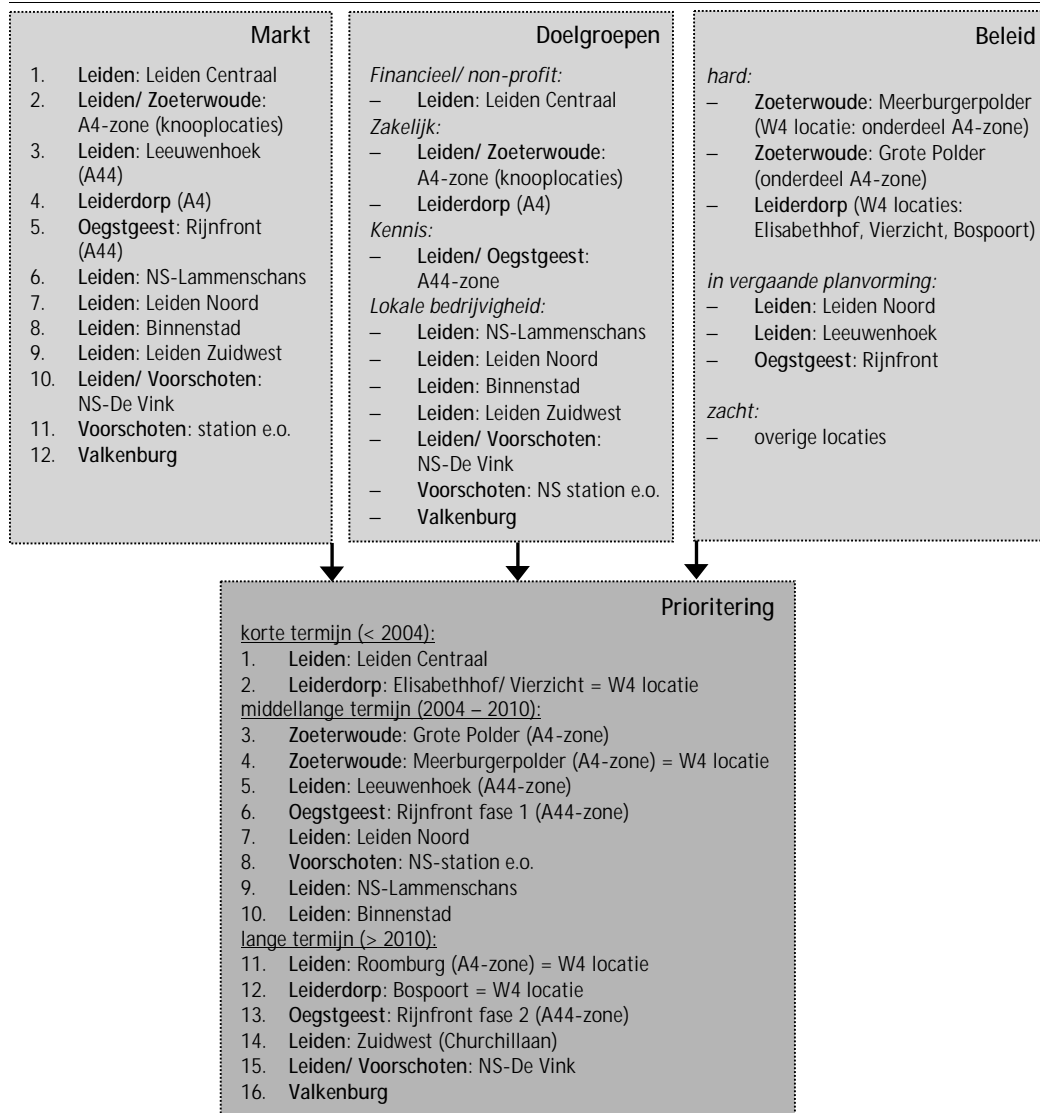
Structurele leegstand kan ook worden tegengegaan door flexibiliteit in de functie van het kantoorpand aan te brengen. Door flexibele bouwmethoden toe te passen is het mogelijk snel in te spelen op de wensen van de markt of het beleid, omdat panden in dat geval snel en relatief goedkoop kunnen veranderen van functie (andere bedrijvigheid, wonen, voorzieningen). We raden echter af dit op alle locaties toe te passen. Op de knooppunten aan de A4 en A44 en bij Leiden Centraal is het omzetten in andere functies veelal niet mogelijk (wonen langs de snelweg). Daarnaast is het wenselijk om op deze locaties kwalitatief hoogwaardige kantorenlocaties te ontwikkelen, bijvoorbeeld door middel van aansprekende architectuur. Flexibele

bouwmethoden kunnen vooral worden toegepast bij locaties waar functiemenging aan de orde is: Leiden Noord, NS-Lammenschans, binnenstad, Churchillaan en station Voorschoten. Deze locaties zijn door een mindere concurrentiepositie ten opzichte van de knooppunten ook gevoeliger voor overaanbod, waardoor toepassing van flexibele bouwmethoden op deze locaties een nuttig middel is om dit tegen te gaan.

### 5.3.2 Prioritering en indicatieve fasering

In figuur 5.3 staan de concurrentiepositie, de doelgroepen en de randvoorwaarden vanuit het beleid weergegeven, op basis waarvan een prioritering kan worden vastgesteld. Deze prioritering is vervolgens vertaald naar een fasering voor de korte, middellange en lange termijn.

figuur 5.3 Prioritering kantorenlocaties Leidse regio



*korte termijn*

Twee locaties komen naar voren die op korte termijn – voor 2004 – in gang kunnen worden gezet. Het betreft ten eerste de stationsontwikkeling rond Leiden Centraal. De ontwikkeling op deze locatie kan het best gefaseerd plaatsvinden, zodat er tot 2010 voldoende aanbod aan kantoorruimte op het openbaar vervoersknooppunt blijft. Op de langere termijn kan naar nieuwe locaties voor kantoorontwikkeling rond Leiden Centraal worden gekeken. De tweede locatie, die op korte termijn van start kan, is Vierzicht/Elisabethhof in Leiderdorp. De ontwikkeling van Elisabethhof betreft een uitbreiding van bestaande ondernemingen op de locatie.

Belangrijk is dat voor de korte termijn locaties in ontwikkeling komen met een verschillend profiel. Vooral non-profitorganisaties, maar ook de financiële dienstverlening, zoeken kantoorruimte op locaties met een goede openbaar vervoersontsluiting. Hieraan kan de locatie Leiden Centraal goed voldoen. De zakelijke dienstverlening is meer gericht op een goede autobereikbaarheid. De locatie Vierzicht kan door de directe ligging aan de A4 deze sector goed bedienen.

*middellange termijn*

Voor de middellange termijn – circa 2004 tot 2010 – komen acht locaties aan bod voor ontwikkeling. Vanuit beleidsoptiek is de realisatie van kantoren op bedrijventerrein Grote Polder in Zoeterwoude op vrij korte termijn zeer gewenst, vanwege de financiering van de revitalisering van het bedrijventerrein. De planvorming voor de Meerburgerpolder is eveneens hard, vanwege verplichtingen richting het W4-project. De Meerburgerpolder bedient grotendeels dezelfde doelgroep als Vierzicht in Leiderdorp, waardoor een goede fasering tussen deze twee locaties van belang is om concurrentie zoveel mogelijk te vermijden.

Ons inziens is het niet verstandig om tegelijk met de Meerburgerpolder andere kantoorontwikkelingen nabij de A4 in gang te zetten. De geplande kantoren op het aangrenzende bedrijventerrein de Grote Polder zijn echter hard. Het risico ontstaat hiermee dat de afzet op beide locaties wordt vertraagd. Wij adviseren daarom de kantoorontwikkeling op Grote Polder deels op een andere doelgroep te richten, zodat mogelijke concurrentie tussen de twee locaties wordt beperkt. In de praktijk zal een zekere mate van concurrentie echter onvermijdelijk zijn. In het volgende hoofdstuk wordt hierop verder ingegaan.

Locaties die eveneens op middellange termijn in ontwikkeling kunnen komen zijn Leeuwenhoek en Rijnfront (eerste fase) aan de A44. Ook bij deze ontwikkeling geldt, dat onderlinge concurrentie moet worden tegengegaan. Leeuwenhoek biedt door het Bio Science Park en de nabijheid van het LUMC en universiteit de meeste potenties om een kenniscluster te realiseren. De locatie moet zich binnen dit segment vooral richten op de vestiging van onderzoeksinstellingen en -bedrijven. Rijnfront is door de ligging direct aan de A44 en het transferium vooral geschikt om de aan het kenniscluster verbonden kantoorwerkgelegenheid te huisvesten. Door beide locaties een andere focus te geven (research op Leeuwenhoek en kantoren op Rijnfront) is het mogelijk de twee locaties grotendeels tegelijkertijd uit te geven.

Tevens kunnen op de middellange termijn twee meer binnenstedelijke locaties en één locatie in Voorschoten worden ontwikkeld. Het eerste betreft de herontwikkeling van het gebied rond Leiden Lammenschans. Deze locatie is zowel met openbaar vervoer als per auto goed bereikbaar, maar het ontbreekt de locatie aan een goede zichtbaarheid. De locatie is hierdoor zowel geschikt voor non-profitorganisaties als lokaal en regionaal opererende zakelijke dienstverlening. Lokale dienstverlening lijkt ook het meest kansrijk voor kantoorontwikkeling in Leiden Noord. Ook in Voorschoten kan vooral het lokale segment worden bediend.

Ook een aantal locaties in de binnenstad kan op middellange termijn worden herontwikkeld. Vooral de Meelfabriek biedt kansen om specifieke doelgroepen aan te trekken, waaronder reclamebureau's, ontwerp bureaus, grafische bedrijven en architectenbureau's (creatieve sectoren).

#### *lange termijn*

Op de langere termijn – na 2010 – kunnen de nog niet ontwikkelde locaties aan de A4 (Roomburg en Bospoort) in ontwikkeling worden gebracht. In de fasering komen deze locaties na afronding van de Meerburgerpolder en Vierzicht/Elisabethhof. Daarnaast kan worden gestart met de tweede fase van Rijnfront aan de A44. Hierdoor heeft de Leidse regio voor de komende tien à vijftien jaar voldoende aanbod op snelweglocaties.

Andere locaties met op dit moment lage prioriteit zijn de Churchillaan in Leiden Zuidwest, NS-De Vink (Leiden en Voorschoten) en Valkenburg.

#### *5.3.3 Planvoorraad tot 2015*

De huidige plannen in de regio gaan uit van ruim 510.000 m<sup>2</sup> kantoren, waarmee een overschot van ruim 200.000 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte wordt verwacht. Wij raden aan tot 2015 de planvoorraad terug te brengen tot circa 360.000 m<sup>2</sup>, waardoor het verwachte overschot in de komende veertien jaar vermindert tot ongeveer 50.000 m<sup>2</sup>. De planvoorraad kan enerzijds worden verminderd door de doorlooptijd op een aantal locaties te verlengen en anderzijds door de planomvang terug te brengen<sup>10</sup>.

Enig overschot op de kantorenmarkt is gunstig voor de regionale markt, aangezien hierdoor steeds voldoende en gedifferentieerd aanbod is, waarmee voorkomen kan worden dat nieuwe of bestaande bedrijven elders buiten de regio kantoorruimte gaan zoeken. Het overschot is met 50.000 m<sup>2</sup> echter nog steeds aan de hoge kant, waardoor flexibiliteit in de fasering belangrijk zal zijn. Zeker in de komende jaren is de verwachting dat de afzet van kantoren moeizaam zal zijn, terwijl door verplichtingen richting onder meer het W4 project er binnen vijf jaar wel veel kantoren meters op de markt komen. Uitgangspunt dient derhalve bovenstaande globale fasering te zijn, zodat het goed mogelijk is een deel van het planaanbod door te schuiven tot na 2015. Dit

<sup>10</sup> De planomvang van de volgende locaties is teruggebracht ten opzichte van de huidige plannen: Leiden Noord, NS-Lammenschans, Roomburg, Leeuwenhoek, Rijnfront, Elisabethhof/ Vierzicht en Meerburgerpolder. De doorlooptijd van Rijnfront en Leeuwenhoek is tevens verlengd.

geldt bijvoorbeeld voor de locaties Leeuwenhoek, Rijnfront (fase 2), Leiden Noord en Bospoort. In figuur 5.4 staat de prioritering en de daaraan verbonden globale fasering weergegeven.

figuur 5.4 Prioritering en fasering kantorenlocaties

	prioriteit	omvang m2 bvo	indicatieve fasering (start verhuur)													legenda
			03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	
<b>Leiden</b>																
Leiden Centraal/ belastingkan.	1	50.000	[Red bar from 03 to 11 and 15]													non-profit, dienstverl.
Roomburg/ A4-knooppunt*	12	20.000	[Yellow bar from 12 to 15]													zakelijke dienstverl.
NS-Lammenschans	10	40.000	[Purple bar from 07 to 14]													lokale bedrijvigheid
NS-De Vink	16	pm	[Blue bar from 16 to 17]													lokale bedrijvigheid
Leiden Noord	8	15.000	[Blue bar from 04 to 07]													lokale bedrijvigheid
Binnenstad	11	10.000	[Green bar from 08 to 11]													creatieve sectoren
Churchillaan	15	pm	[Blue bar from 14 to 15]													lokale bedrijvigheid
Leeuwenhoek	6	50.000	[Cyan bar from 03 to 15]													kennissectoren/ bio science
<b>Oegstgeest</b>																
Rijnfront fase 1	7	40.000	[Cyan bar from 05 to 12]													kennissectoren/ bio science
Rijnfront fase 2	14	pm	[Cyan bar from 14 to 15]													m.n laboratoria
<b>Leiderdorp</b>																
Elisabethhof	2	20.000	[Orange bar from 03 to 04]													kennissectoren/ m.n kantoren
Vierzicht*	3	15.000**	[Yellow bar from 04 to 07]													bio science
Bospoort*	13	13.000	[Yellow bar from 13 to 15]													m.n kantoren
<b>Zoeterwoude</b>																
Meerburgpolder*	5	65.000	[Yellow bar from 05 to 14]													bio science
Grote Polder	4	12.000	[Green bar from 04 to 07]													m.n kantoren
<b>Voorschoten</b>																
NS station	9	10.000	[Blue bar from 08 to 11]													lokale bedrijvigheid
<b>Valkenburg</b>																
Valkenburg	17	pm	[Blue bar from 17 to 18]													lokale bedrijvigheid
<b>TOTAAL</b>		<b>360.000</b>														

\* W4 locaties

\*\* In de huidige plannen staat op de locatie Vierzicht 25.000 m<sup>2</sup> gepland. Het betreft een gemengde ontwikkeling met naast kantoren ook andere bedrijvigheid.

Een aantal kleinschalige ontwikkelingen in Leiderdorp, Leiden en Alkemade zijn niet opgenomen in de prioritering, aangezien die locaties puur op de lokale behoefte zijn gericht. Dergelijke ontwikkelingen conflicteren hierdoor niet met bovenstaande plannen. De planvoorraad tot 2015 kan hierdoor wel iets hoger uitkomen.

## 5.4 Resumé

Kern van de kantorenvisie voor de Leidse regio is een ontwikkelingsstrategie, die gebaseerd is op markt en beleid. Uitgangspunt voor de strategie is dat vraag en aanbod in evenwicht zullen zijn, de concurrentiepositie van de regio verbetert en dat de

beleidsambities worden vertaald naar realiteit. Op deze manier kan de Leidse regio meer als kantorenlocatie op de kaart komen te staan.

Om aan de uitgangspunten te voldoen is een prioritering opgesteld, die aangeeft in welke volgorde kantorenlocaties in ontwikkeling kunnen worden gebracht. Hierbij staat centraal dat overaanbod wordt vermeden door de verschillende locaties onderling niet met elkaar te laten concurreren. Overaanbod kan worden tegengegaan door de fasering flexibel te houden, zodat bij tegenvallende of juist zeer voorspoedige afzet van de kantoren geschoven kan worden in de tijdsplanning. Zo blijft in kwantitatieve zin het aanbod in evenwicht. Door in elke periode kantorenlocaties te ontwikkelen, die meerdere marktsegmenten bedienen, kan ook in kwalitatieve zin een evenwichtig aanbod worden gerealiseerd.

Flexibele bouwmethoden (omzetten van pand naar andere functies) heeft vooral een meerwaarde op locaties, waar functiemenging aan de orde is. Tevens kan flexibele bouw worden ingezet om overaanbod tegen te gaan op locaties die hiervoor gevoelig zijn. Het toepassen van duurzame bouwmethoden (flexibele indeling van pand) heeft als voordeel, dat economische en functionele levensduur van kantoren wordt verlengd. Daar staat echter wel tegenover, dat dit over het algemeen hogere bouwkosten met zich meebrengt, waardoor de toepassing ervan niet op alle locaties mogelijk zal zijn.

Inbo

In goede banen Leiden Kantoren in de Leidse regio

## 6 Uitwerking strategie: ontwikkelingsconcept

### 6.1 Inleiding

Voor de verschillende locaties wordt aangegeven op welke manier het best invulling gegeven kan worden aan de kantorenontwikkeling. Voor zes locaties – op basis van de prioritering en beleidsdoelstellingen – gebeurt dit uitgebreid, voor de overige locaties wordt schetsmatig een beeld gevormd van de ontwikkelingsrichting.

Uitgebreid:

- Leiden: Leiden Centraal
- Leiderdorp: Elisabethhof/ Vierzicht (A4-zone)
- Zoeterwoude: Meerburgerpolder (A4-zone)
- Leiden: Leeuwenhoek (A44-zone)
- Oegstgeest: Rijnfront (A44-zone)
- Leiden: Leiden Noord

### 6.2 Leiden Centraal

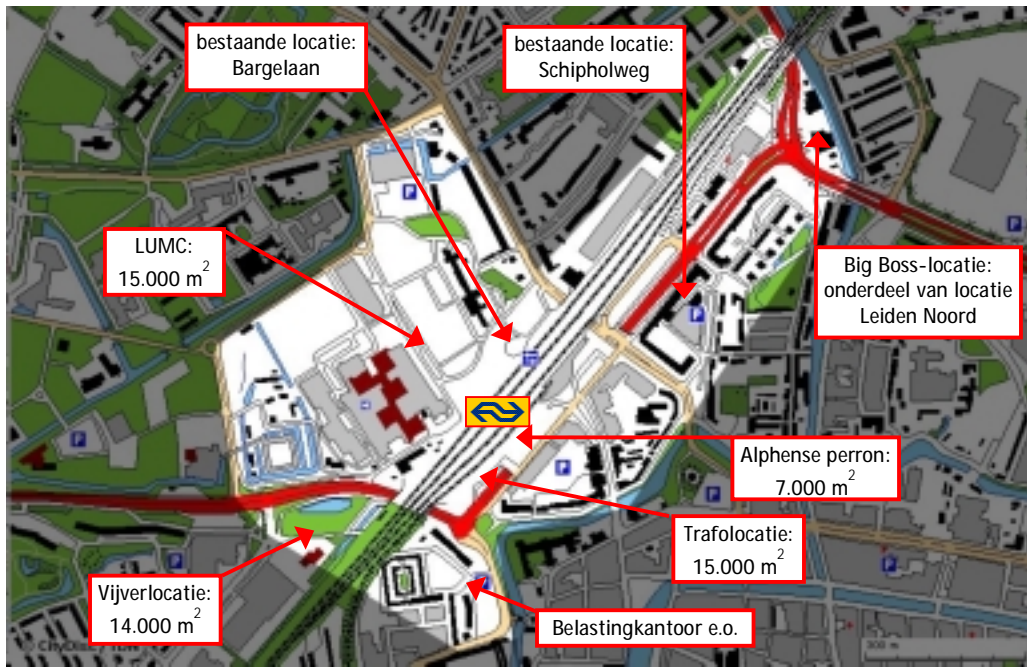
Leiden Centraal is een reeds bestaande kantorenlocatie uit de jaren negentig. De kantoren zijn vooral gelegen aan de Schipholweg en het Schuttersveld. De meest recente uitbreidingen vinden plaats rond het station, waar aan de stadszijde het kantoor van de Sociale Verzekeringsbank is gerealiseerd. Aan de zeezijde van het station zijn aan de Bargerlaan onlangs kantoren opgeleverd. Hier is onder andere het hoofdkantoor van Ikea gevestigd.

Op de locatie zijn zowel financiële en zakelijke dienstverleners als non-profitorganisaties gevestigd. Het betreft hoofdzakelijk regionale kantoren, maar tevens is een aantal landelijk en internationaal opererende bedrijven hier gevestigd.

#### *bestaande plannen*

Voor de locatie staan meerdere nieuwbouwplannen in de planning. Het betreft onder meer de Vijverlocatie, de Trafolocatie, Alphense perron (eventueel ook megabioscoop) en het LUMC-terrein. In de huidige plannen gaat het hierbij om circa 50.000 m<sup>2</sup> kantoren. Een andere locatie waar door de gemeente over wordt nagedacht is de herontwikkeling van de locatie rond het belastingkantoor, op de kop van de Schipholweg.

figuur 6.1 Globale schets locatie Leiden Centraal en huidige planontwikkeling



### potentie

De locatie Centraal Station/ LUMC heeft vanwege de ligging aan een openbaar vervoersknooppunt en de nabijheid van de historische binnenstad potentie voor uitbreiding van het huidige kantorenareaal. Op deze manier kan de locatie meer 'body' krijgen, hetgeen de concurrentiepositie versterkt. In dit kader is concentratie van de kantoorontwikkeling belangrijk. De beste mogelijkheden hiervoor zijn direct rond het centraal station, zowel aan de stadszijde als aan de kant van het LUMC. Dit gebied sluit direct aan op de kantoren aan de Schipholweg en Bargelaan.

De locatie is door de uitstekende bereikbaarheid met openbaar vervoer – trein, bus en in de toekomst wellicht ook de Rijn Gouwe Lijn – zeer geschikt voor vestigingen van financiële dienstverleners en vooral non-profitorganisaties. De zakelijke dienstverlening en de ICT-sector zullen meer gericht zijn op kwalitatief goede snelweglocaties. Omdat dergelijke locaties in de huidige situatie grotendeels ontbreken in de Leidse regio, zijn ook een aantal van deze bedrijven nu rond Leiden Centraal gevestigd.

Als centraal knooppunt in de Leidse regio kan de locatie regionaal en landelijk opererende bedrijven en organisaties aantrekken.

De toekomstige kantoorontwikkeling kan het beste plaatsvinden in het verlengde van de twee bestaande kantorenconcentraties. Dit betekent dat rond het Stationsplein en op het LUMC terrein kantoren kunnen worden ontwikkeld. De Vijverlocatie ligt nog enigszins decentraal ten opzichte van de bestaande kantoren, maar sluit wel aan op het

LUMC terrein. Daarnaast ligt deze locatie gunstig aan de uitvalsweg de Plesmanlaan richting de A44. Hetzelfde geldt voor de locatie rond het belastingkantoor.

#### *invulling locatie*

In het huidige stationsgebied ontbreekt het op dit moment nog aan eenheid. Een integrale ontwikkeling van het gebied, aansluitend op het kantorengedebied aan de Schipholweg/ Schuttersveld verbetert de positie van Leiden Centraal als zakelijk centrum van de regio. Hiervoor is herinrichting van het stationsplein en het gebied rond LUMC noodzakelijk. Het gebied heeft nu nog meerdere open plekken, die er voor zorgen dat de locatie een versnipperde indruk maakt. Het creëren van een meer aaneengesloten bebouwd gebied versterkt de eenheid.

De locatie is geschikt voor een stedelijke invulling. De gebouwen, met een omvang variërend van circa 4.000 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup>, worden rond het station gesitueerd. Hiermee wordt de ligging aan het knooppunt optimaal benut. Hoogwaardige, maar wel een bescheiden architectuur sluit aan bij de doelgroep (non-profit organisaties). De kracht van de locatie komt voort uit de kwaliteit van het gebied, niet de individuele gebouwen.

Een ander unique selling point, naast de zeer goede bereikbaarheid per openbaar vervoer is de mix met andere functies. De aanwezigheid van café's, restaurants en andere voorzieningen in en rond het station dragen bij aan de levendigheid van het gebied.

Uitbreiding van de parkeercapaciteit is noodzakelijk om kantoorhoudende organisaties, met name de financiële dienstverlening, aan te trekken. De kantoren hebben nu – in het meest gunstige geval – de beschikking over één plaats per zes werknemers. Om beter aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen is een versoepeling van de bestaande parkeernorm gewenst. Het stedelijke karakter kan worden behouden door het parkeren inpandig op te lossen. De parkeerbehoefte kan daarnaast deels worden ondervangen door het realiseren van openbare parkeervoorzieningen (garage) en andere parkeeroplossingen. Werknemers kunnen bijvoorbeeld aan de stadsrand parkeren en verder per busje naar hun werk worden vervoerd.

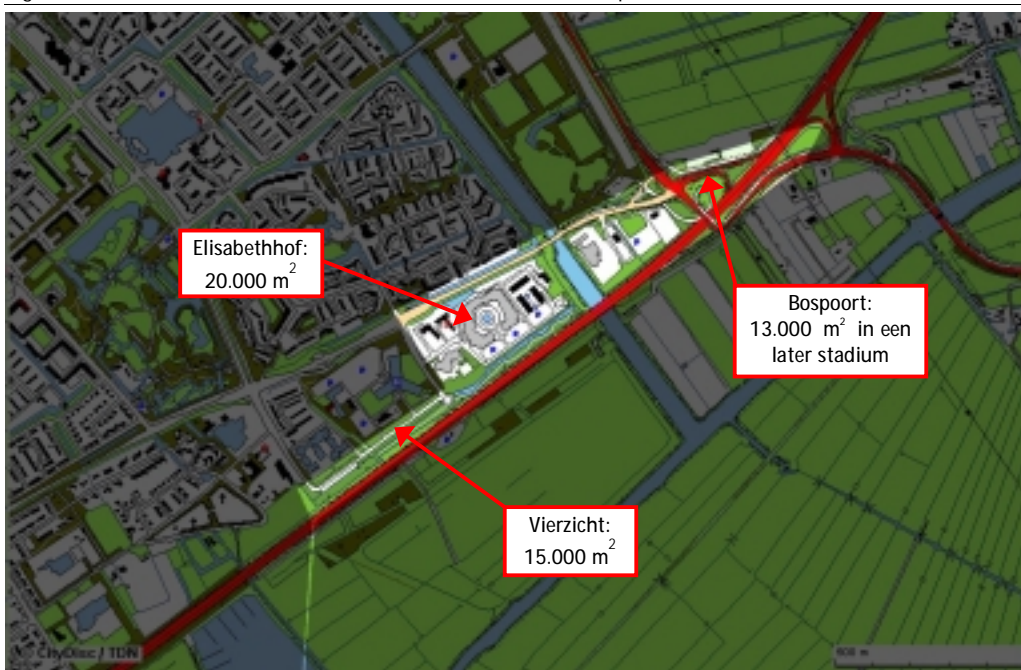
Het prijsniveau op Leiden Centraal kan worden ingezet op € 150 tot € 160 per m<sup>2</sup> vvo, waarmee de locatie gezien de ligging op het belangrijkste regionale knooppunt binnen de Leidse regio het duurst zal zijn. Aangezien de Leidse regio minder bekend is als kantorenlocatie ligt het prijsniveau beneden omliggende kantorenregio's als Amsterdam, Hoofddorp/Schiphol en Den Haag.

### 6.3 Leiderdorp: Elisabethhof/ Vierzicht (A4-zone)

Eén van de weinige huidige snelweglocaties in de Leidse regio is de Elisabethhof in Leiderdorp. In het kader van het W4 project wordt gedacht aan de ontwikkeling van twee nieuwe locaties, Vierzicht en Bospoort. Aangezien Vierzicht direct grenst aan de Elisabethhof adviseren wij de ontwikkeling van Vierzicht te koppelen aan de uitbreiding van de Elisabethhof. Bospoort kan, om overaanbod tegen te gaan, in een later stadium worden ontwikkeld.

De huidige locatie heeft twee grote gebruikers, het Europese hoofdkantoor van Yamanouchi<sup>11</sup> en de Politie Hollands-Midden. Ander belangrijk kenmerk van de locatie is de meubelboulevard en het ziekenhuis. De kantoren liggen, gezien vanaf de snelweg, deels hierachter verborgen.

figuur 6.2 Globale schets locaties Elisabethhof, Vierzicht en Bospoort



#### *potentie*

Met de ontwikkeling van Vierzicht bestaat de mogelijkheid de gehele locatie – Elisabethhof en Vierzicht – meer te profileren richting de A4. Op dit moment is de zichtbaarheid nog beperkt, maar door de ontwikkeling van Vierzicht komt de locatie direct op zichtlocatie aan de A4 te liggen. De gunstige ligging ten opzichte van Schiphol is, net als bij de andere snelweglocaties, een unique selling point van de locatie.

<sup>11</sup> Onlangs is bekend geworden dat Yamanouchi zijn hoofdkantoor verhuist naar Engeland.

De locatie zal door de directe ligging aan de A4 vooral in trek zijn bij de zakelijke dienstverlening en de ICT-sector. De nadruk zal liggen op regionaal en nationaal opererende bedrijven, en door de nabijheid van Schiphol mogelijk ook op beperkte schaal internationaal opererende bedrijven. Daarnaast is in de huidige plannen van de gemeente ruimte gereserveerd om nabij het Rijnland Ziekenhuis bedrijven in de zorgsector aan te trekken. Concurrentie met de A44-zone en het gebied rond het LUMC moet echter worden voorkomen. De focus voor zorggerelateerde organisaties in het regionale beleid moet daarom in eerste instantie op Leeuwenhoek zijn gericht.

De ontwikkeling van Elisabethhof/ Vierzicht bedraagt in totaal 35.000 m<sup>2</sup>. De uitbreiding van de locatie Elisabethhof omvat 20.000 m<sup>2</sup> kantoren. Voor de locatie Vierzicht wordt in de huidige plannen uitgegaan van 25.000 m<sup>2</sup>. Het betreft een gemengde ontwikkeling met de nadruk op kantoren. Wij adviseren 15.000 m<sup>2</sup> te reserveren voor de kantoorontwikkeling en de overige 10.000 m<sup>2</sup> te bestemmen voor andere bedrijfsfuncties. De kantoren kunnen het beste op zichtlocatie aan de A4 worden gerealiseerd.

#### *invulling locatie*

Om de potentie van de locatie ten volle te benutten is herstructurering van de locatie noodzakelijk. In een economische beleidsstudie<sup>12</sup> van de gemeente Leiderdorp komt het probleem van onduidelijke profilering van Elisabethhof eveneens ter sprake. Daarnaast constateert dit rapport de problematiek met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de ontsluiting van het kantorenpark.

De ontwikkeling van Vierzicht moet leiden tot een sterkere profilering van het hele gebied. De economische beleidsstudie geeft een voorzet voor ontwikkeling van Elisabethhof/ Vierzicht. In de huidige plannen wordt gedacht aan een cluster met hoogwaardige, kennisintensieve bedrijvigheid en een zorgcluster (aansluitend op het ziekenhuis). Wij adviseren, gezien de ligging aan de snelweg en het vermijden van concurrerende ontwikkelingen binnen de regio, vooral te focussen op de zakelijke dienstverlening en de ICT sector.

Op de locatie passen goed gebouwen met een omvang tot circa 8.000 m<sup>2</sup>. Langs de randen, vooral aan de A4, komen de grotere panden, die hiermee het visitekaartje voor de locatie vormen. Meer naar achteren is plaats voor kleinschaliger kantoorpanden (1.000-2.000 m<sup>2</sup>). Ook langs de Persant Snoepweg kunnen in aansluiting op de bestaande kantoorgebouwen grotere panden komen.

Met betrekking tot de bereikbaarheid spelen twee zaken: de locatie is niet goed bereikbaar per openbaar vervoer en de auto ontsluiting naar de snelweg is matig. Het eerste punt is moeilijker op te lossen dan het tweede. Bij de herinrichting van Elisabethhof is een directere ontsluiting naar de A4 wenselijk en mogelijk. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer kan alleen significant verbeteren door middel van de Rijn Gouwe Lijn. Hoewel Leiderdorp zich inzet voor een aftakking van deze lijn,

---

<sup>12</sup> Leiderdorp: Poort tot de regio, tweede economisch beleidsplan Leiderdorp (NEI, 2001)

is voornamelijk onzeker of deze er komt. Duidelijk is wel dat een kantorenlocatie met een dergelijke omvang goed per openbaar vervoer bereikbaar dient te zijn. Een andere optie is een frequentere busverbinding tussen Leiden Centraal en de locatie, bijvoorbeeld door middel van snelbussen, maar deze optie is zeker voor kantoren minder interessant.

Omdat de locatie vooral bedrijven zal aantrekken die afhankelijk zijn van een goede autobereikbaarheid, zijn ruim voldoende parkeermogelijkheden noodzakelijk. Een norm van 1:50 tot 1:75 (één plaats per twee à drie werknemers) is goed te noemen, zeker in vergelijking met kantorenlocaties buiten de Leidse regio.

Huurprijzen op de locatie Elisabethhof/ Vierzicht kunnen worden ingezet op € 135 per m<sup>2</sup> vvo op Elisabethhof tot € 145 per m<sup>2</sup> vvo op zichtlocaties aan de A4.

#### 6.4 Zoeterwoude: Meerburgerpolder (A4-zone)

De ontwikkeling van de Meerburgerpolder is, evenals de locaties Vierzicht en Bospoort in Leiderdorp, onderdeel van het W4 project. De locatie ligt direct aan de A4 en nabij de N11, waardoor de bereikbaarheid per auto zeer goed is. Hetzelfde geldt voor de zichtbaarheid van de locatie. Ondertussen is door bureau Khandekar een stedenbouwkundige visie voor de locatie opgesteld, plan Belvédère Oude Rijn. In het plan wordt uitgegaan van 65.000 m<sup>2</sup> kantoren aan Zoeterwoudse kant. Ontwikkeling hiervan is noodzakelijk om het W4 project te financieren. Om overaanbod op locaties aan de A4 te voorkomen is een goede fasering en afstemming met de locaties Roomburg, Vierzicht en bedrijventerrein Grote Polder noodzakelijk.

figuur 6.3 Globale schets locatie Meerburgerpolder



*potenties*

De directe ligging aan de snelweg is het sterke punt van de locatie. De locatie kan zich hiermee richten op bedrijven, die afhankelijk zijn van een goede autobereikbaarheid. Dit geldt met name voor bedrijven met een hoog aandeel ambulante werknemers. Ook bedrijven waarvoor het kantoorgebouw het visitekaartje vormt, zullen geïnteresseerd zijn in vestiging op deze plek. Beide geldt veelal voor de (zakelijke) dienstverlening. De nadruk zal vooral liggen op (boven)regionale en landelijke bedrijven.

Met de mogelijke aanleg van de Rijn Gouwe Lijn en het doortrekken van de N11 naar de A44, wordt een knooppunt gerealiseerd aan de zuidkant van de Meerburgerpolder. Dit is positief voor de ontwikkelingspotenties van kantoren op de locatie. Realisatie van beide is op dit moment echter nog onzeker en vindt in ieder geval niet op korte termijn plaats. Vooral de aanleg van de Rijn Gouwe Lijn kan belangrijk zijn voor de locatie, omdat hiermee een bredere doelgroep kan worden bediend.

*invulling locatie*

Wij adviseren op de kantorenlocatie een parkachtige setting met veel groen te creëren. Hiermee krijgt de locatie een duidelijk ander profiel dan de meer binnenstedelijke kantorenlocaties. De gebouwen van elk drie tot vijf lagen hoog hebben een omvang van 1.500 tot 5.000 m<sup>2</sup>. Aan de noord- en zuidkant van de locatie kunnen hogere gebouwen worden gerealiseerd (circa 6.000-8.000 m<sup>2</sup>) om de locatie te accentueren.

Belangrijk is dat op de locatie voldoende parkeerplaatsen komen. Om het parkconcept echter te handhaven moeten deze plaatsen zo veel mogelijk in een gebouwde parkeervoorziening, verdiept of inpandig plaatsvinden. Een norm van 1:50 tot 1:75, vergelijkbaar met Leiderdorp, is wenselijk.

Tot slot is de plaats van de halte van de Rijn Gouwe Lijn van belang, indien deze wordt aangelegd. Alleen bij aanleg van de halte op loopafstand van het kantorenpark – minder dan 500 meter – vormt de Rijn Gouwe Lijn een meerwaarde voor de kantoren.

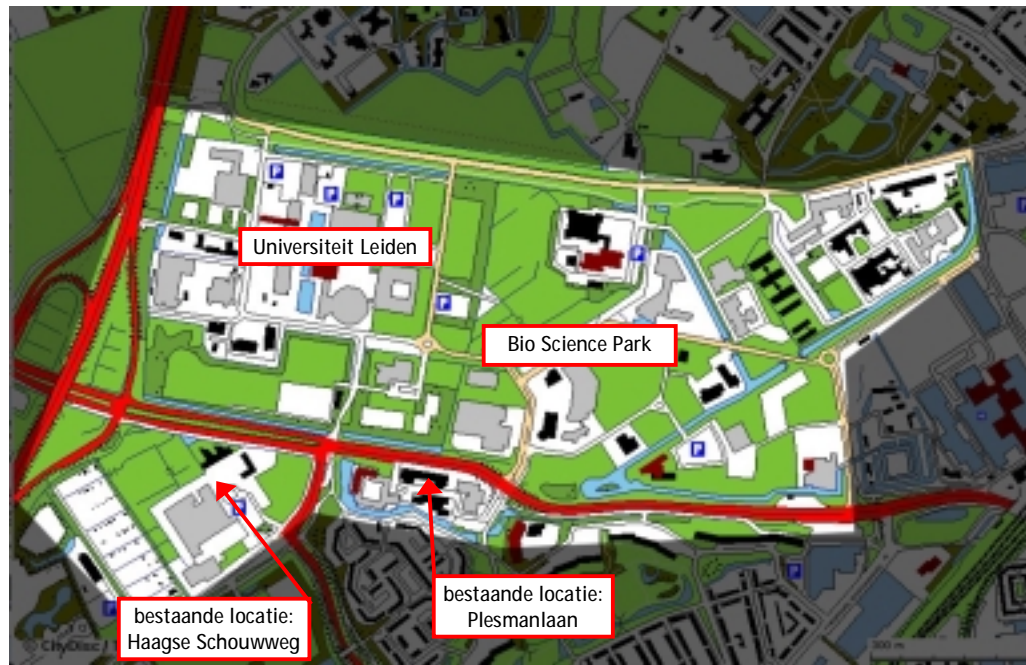
Door de knooppontontwikkeling nabij de Meerburgerpolder (A4, N11, Rijn Gouwe Lijn) kan het prijsniveau iets hoger worden ingezet dan op Elisabethhof/ Vierzicht. Op locatie Meerburgerpolder kunnen de huurprijzen variëren van € 145 tot € 155 per m<sup>2</sup> vvo, waarbij de zichtlocaties het duurst zijn.

## 6.5 Leeuwenhoek (A44-zone)

De locatie Leeuwenhoek ligt tussen Leiden Centraal en de A44. Belangrijke as door dit gebied is de Plesmanlaan, die de verbinding vormt tussen snelweg en het centrum van de stad. Aan deze as zijn twee haltes van de Rijn Gouwe Lijn gepland.

Leeuwenhoek bestaat op dit moment uit twee gebieden: kantorenlocatie Haagse Schouwweg en het Bio Science Park. De huidige plannen voor Leeuwenhoek betreffen vooral de herstructurering van het Bio Science Park.

figuur 6.4 Globale schets locatie Leeuwenhoek



### *potentie*

Het Bio Science Park vormt de aanjager van ontwikkelingen in de Leeuwenhoek. Het bedrijvenpark profiteert van de nabijheid van universiteit en het LUMC. Meerdere bedrijven hebben een verband met één van beide, of zijn hieruit zelfs voortgekomen. Deze sterke binding is de kracht van het Bio Science Park. Het arbeidspotentieel vanuit de universiteit is een ander sterk punt, al geldt dit in principe voor de hele Leidse regio. De meeste mogelijkheden voor Leeuwenhoek liggen in het kennissegment, vooral op het gebied van biotechnologie. Het Bio Science Park huisvest 36 bedrijven die actief zijn op dit gebied of aanverwante technologieën, waarmee dit het grootste biomedische science park van Nederland is. De aanwezigheid van deze bedrijven, plus de universiteit en het LUMC, werken als spin-off voor nieuwe bedrijven in deze sector, zowel nationaal als internationaal. Ook zal door de groeipotentie van veel reeds gevestigde bedrijven extra vraag worden gegenereerd.

Wij raden af bedrijven, die slechts beperkt raakvlakken hebben met het biomedische segment, toe te laten op de locatie Leeuwenhoek. Deze bedrijven kunnen zich het best vestigen op Rijnfront. Door in te zetten op louter bedrijven in de technologische sectoren – met name bio en medische technologie – wordt het profiel van Leeuwenhoek als science park versterkt.

De kantoorontwikkeling zal, indien wordt vastgehouden aan het thema biotechnologie, naar verwachting minder omvangrijk zijn dan hetgeen waarvan in de huidige plannen wordt uitgegaan. Deze plannen omvatten een totale ontwikkeling van 270.000 m<sup>2</sup>, waarvan 150.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Indien de locatie vooral wordt ingevuld met

thematisch gerelateerde activiteiten (onderzoeksfunctie), kan voor de kantoorontwikkeling worden uitgegaan van circa 50.000 m<sup>2</sup>, waarmee de nadruk binnen Leeuwenhoek komt te liggen op bedrijfs- en laboratoriumruimtes.

#### *invulling locatie*

Wij adviseren vooral panden met een combinatie van kantoorruimte en laboratoria op de locatie te realiseren. Aandachtspunt is het gezichtsveld vanaf de Plesmanlaan. Voorkomen dient te worden, dat Leeuwenhoek teveel aandoet als een 'regulier' bedrijvenpark. Om deze reden moeten bedrijven met een forse kantoorcomponent direct aan de Plesmanlaan komen te liggen. Om de kwaliteit van de locatie verder te waarborgen is een stedenbouwkundig programma van belang. Hierin kunnen zaken als groenvoorzieningen, bouwhoogte en mogelijk ook intensivering van het ruimtegebruik in worden opgenomen.

Een beeld-kwaliteitsplan is tevens van belang, vanwege het feit dat, in tegenstelling tot andere locaties, waar de panden voor een belangrijk deel voor de vrije markt worden ontwikkeld, de panden hier vooral in opdracht van de gebruiker worden gerealiseerd. De gebruiker heeft veelal specifieke eisen met betrekking tot het pand. Een gedegen beeld-kwaliteitsplan is een belangrijke randvoorwaarde om de uitstraling van de locatie te waarborgen.

Het prijsniveau van de kantoren op Leeuwenhoek zal iets lager liggen dan op Leiden Centraal, vooral vanwege de grotere afstand tot het station. Huurprijzen kunnen worden ingezet op € 140 tot € 150 per m<sup>2</sup> vvo. Laboratoriumruimte kan worden verhuurd voor circa € 240 per m<sup>2</sup> vvo.

## 6.6 Oegstgeest: Rijnfront (A44-zone)

In het verlengde van Leeuwenhoek ligt aan de westkant van de A44 locatie Rijnfront. Deze locatie ligt direct aan de snelweg en tegenover het transferium. In de huidige planvorming wordt voor de locatie ingespeeld op de potenties die voortkomen uit de ontwikkeling van een 'bio science as' langs de Plesmanlaan richting het transferium aan de A44. De huidige plannen voor Rijnfront gaan uit van 105.000 m<sup>2</sup> kantoren, 15.000 m<sup>2</sup> leisure, 1.300 woningen en 2 hectare voor bestaande bedrijven<sup>13</sup>.

#### *potentie*

De kantorencomponent vormt een aanzienlijk onderdeel in de huidige plannen. Ons inziens is door de ligging aan snelweg en transferium, met in de toekomst wellicht de Rijn Gouwe Lijn, de locatie geschikt voor kantoorontwikkeling. De locatie kan een vergelijkbaar profiel realiseren als de aan de andere kant van de A4 gelegen locatie Haagse Schouwweg.

Gebruik makend van de potenties die het bio science cluster biedt, kan voor de locatie vooral worden ingezet op kantoren in het hoogwaardige kennissegment, en dan met

<sup>13</sup> bron: Kantoren- en beleggingsmarktontwikkelingen Leidse regio, Jones Lang LaSalle (2002)

name kantoren gerelateerd aan de biotechnologie. Om concurrentie met de locatie Leeuwenhoek te voorkomen, kan Rijnfront zich specifiek richten op solitaire kantoorontwikkeling binnen dit segment, daar waar op Leeuwenhoek vooral de combinatie kantoor met bedrijfs- en laboratoriumruimte centraal staat.

Om niet geheel afhankelijk te zijn van ontwikkelingen in de bio science sector kunnen ook andere kennissegmenten een plek krijgen op Rijnfront, waaronder de ICT-sector. Voor de komende jaren valt in deze sector echter weinig groei te verwachten, maar naar verwachting zal deze sector op de middellange termijn weer aantrekken. Met betrekking tot de zakelijke dienstverlening dient te worden voorkomen, dat concurrentie met de kantoorontwikkeling aan de A4 ontstaat Binnen dit segment kan Rijnfront zich vooral op lokaal opererende dienstverleners richten.

figuur 6.5 Globale schets locatie Rijnfront



Gezien de verwachting dat de vraag naar solitaire kantoorruimte in de bio science sector beperkt is, adviseren wij het kantorenooppervlak in eerste instantie terug te brengen naar circa 40.000 m<sup>2</sup>. Deze kantoren kunnen vooral aan de zuidkant van Rijnfront worden gepositioneerd, nabij het transferium. Na de aanleg van de Rijn Gouwe Lijn kan de kantorenlocatie in een tweede fase verder worden uitgebreid. In de planning moet, gezien de kantoorontwikkeling op meerdere locaties in de regio, voor fase 1 en 2 rekening worden gehouden met de mogelijkheid, dat de totale ontwikkeling tot na 2015 zal duren.

*invulling*

De kantoorontwikkeling kan het beste direct aansluiten op het transferium, waardoor de kantoren optimaal bereikbaar zijn auto en per openbaar vervoer. Om de locatie in de markt te zetten als hoogwaardig kantorenpark, kan voor de opzet worden gedacht aan een campus concept. In het buitenland, maar ook steeds vaker in Nederland, zijn veel voorbeelden van een campusopzet bij bedrijvenparken, die gericht zijn op de vestiging van bedrijven in het hoogwaardige kennissegment.

Om de verschillende doelgroepen (kennissegment en lokale dienstverlening) optimaal te bedienen, past een goede segmentering. Aan de A44 en nabij het transferium kan het campusconcept voor de kennisintensieve kantoren komen. Binnen de campus kunnen panden van circa 2.500 m<sup>2</sup> tot 5.000 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. De locatie aan de Oude Rijn is zeer geschikt om kantoorvilla's neer te zetten, voornamelijk gericht op de lokale dienstverlening. Deze kantoorvilla's kunnen in omvang variëren van 800 m<sup>2</sup> tot 1.200 m<sup>2</sup>.

Net als op de andere locaties aan de snelweg is een ruime parkeernorm belangrijk. Een norm van 1:50 tot 1:75, vergelijkbaar met de andere snelweglocaties, is wenselijk. Binnen een campusconcept is het zo veel mogelijk realiseren van inpandig parkeren aan te raden.

figuur 6.6 Voorbeeld inpandig parkeren op de begane grond



Het prijsniveau voor de kantoren op het campusdeel kan ons inziens ongeveer overeenkomen met de prijzen op Leeuwenhoek, wat neerkomt op € 135 tot € 145 per m<sup>2</sup> vvo. Voor de kantoorvilla's kan een prijsniveau van € 145 tot € 150 worden aangehouden.

## 6.7 Leiden Noord

Het gebied rond de Groenordhallen valt onder het wijkontwikkelingsplan Leiden Noord. Recent is op deze locatie één kantoortoren van circa 10.000 m<sup>2</sup> opgeleverd. Een tweede kantoortoren staat in de planning. Door moeilijke afzet van de eerste toren wordt overwogen een andere bestemming te vinden voor de tweede, waarbij wordt gedacht aan onder andere een hotel.

figuur 6.7 Globale schets locatie Leiden Noord



### *potentie*

De mogelijkheden voor kantoorontwikkeling op de locatie Leiden Noord zijn beperkt. De locatie ligt op relatief grote afstand van snelweg en station, waardoor de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer niet meer dan redelijk is. Omvangrijke en grootschalige kantoorontwikkeling past hierdoor niet op deze locatie. Uitzondering hierop vormt de Big Bosslocatie. Deze locatie bij het kruispunt van de Willem de Zwijgerlaan met de Schipholweg biedt door de gunstigere ligging ten opzichte van Leiden Centraal meer potenties voor kantoren. Tevens sluit kantoorontwikkeling op deze locatie aan bij de bestaande kantoren aan de Schipholweg en vormt als ware een visuele begrenzing van dit kantoreng gebied.

Voor de overige plekken op Leiden Noord is vooral kleinschalige kantooruimte kansrijk. Het ontwikkelen van een bedrijfsverzamelgebouw behoort hierbij tot de mogelijkheden. Dit bedrijfsverzamelgebouw kan voorzien in de vraag van (door)startende ondernemingen naar kleinschalige kantooruimte. In het wijkontwikkelingsplan Leiden

Noord is het stimuleren van starters in de wijk tevens opgenomen. Faciliteren van deze ruimtebehoefte is belangrijk om te voorkomen dat bedrijven de regio verlaten.

Wij adviseren niet meer dan 15.000 m<sup>2</sup> kantoren te ontwikkelen op de locatie Leiden Noord, waarvan 10.000 m<sup>2</sup> op de Big Bosslocatie en 5.000 m<sup>2</sup> ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw c.q. starterscentrum. Hierbij is de tweede toren van Groen Noord Plaza van circa 10.000 m<sup>2</sup> nog niet meegenomen. Wij adviseren, gezien de moeilijke afzet van de eerste toren, op korte termijn deze toren niet te realiseren of hier een andere functie in op te nemen. Wellicht is ook een combinatie van hotel en kantoorruimte mogelijk.

#### *invulling locatie*

Omdat de locatie primair een woonfunctie heeft, is het belangrijk dat de kantoorontwikkeling aansluit op de omliggende woningen.

Op twee plaatsen kunnen kantoren worden ontwikkeld. Qua maatvoering en segment verschillen deze twee plaatsen. De Big Bosslocatie ligt op een duidelijke zichtlocatie. Realisatie van drie kantoorpanden van 3.000 à 4.000 m<sup>2</sup> is op deze locatie goed mogelijk. De maatvoering van de gebouwen maakt de combinatie met woningbouw – zoals deze nu voor de locatie is gepland – op de locatie goed mogelijk. Met betrekking tot de fasering kunnen de kantoren het beste ontwikkeld worden nadat de kantoorontwikkeling op Leiden Centraal is afgerond.

Tegenover de Groen Noordhallen kan aan het Flemmingpad het bedrijfsverzamelgebouw worden gerealiseerd, met een omvang van circa 5.000 m<sup>2</sup>. Deze ontwikkeling kan op middellange termijn worden gestart.

Sterk punt van de locatie is de aanwezigheid van parkeerplaatsen rond de Groen Noordhallen. Om het bedrijfsverzamelgebouw te verbinden met deze parkeerplaats zal een oversteekplaats met stoplichten moeten worden gerealiseerd om hier van te kunnen profiteren. De Big Bosslocatie ligt vrij ver van de parkeerplaats bij de Groen Noordhallen. Op deze locatie zal voldoende parkeergelegenheid aanwezig moeten zijn (parkeernorm tenminste 1:75).

Voor de twee deelgebieden op de locatie Leiden Noord zal het prijsniveau variëren. Op de Big Bosslocatie kunnen de huurprijzen aansluiten bij de Schipholweg. Het prijsniveau komt dan neer op € 135 tot € 145 per m<sup>2</sup> vvo. Voor het bedrijfsverzamelgebouw zal een beduidend lager prijsniveau moeten gelden, om starters te interesseren voor vestiging op de locatie. Hier kunnen prijzen worden ingezet rond de € 120 per m<sup>2</sup> vvo.

## 6.8 Globale ontwikkelingsrichting overige locaties

Voor de volgende locaties volgt een korte beschrijving van de mogelijkheden voor kantoorontwikkeling:

1. Leiden: NS-Lammenschans
2. Voorschoten: station/ Innovam gebouw/ v/d Hoevenpark/ deel Dobbewijk
3. Zoeterwoude: Grote Polder (A4-zone)
4. Leiden: Roomburg (A4-zone)
5. Leiderdorp: Bospoort (A4-zone)
6. Leiden: Binnenstad
7. Leiden: Leiden Zuidwest
8. Leiden/ Voorschoten: NS-De Vink
9. Valkenburg

### 6.8.1 NS-Lammenschans

Het gebied tussen de Lammenschansweg, Kanaalweg en het spoor bestaat op dit moment uit het ROC, volumineuze detailhandel en de kantorenlocatie Kanaalpark. Op dit moment is planvorming gaande met betrekking tot herontwikkeling van het hele gebied. Deze herontwikkeling bestaat uit de realisatie van kantoren, woningen, detailhandel en nieuwe huisvesting voor het ROC. De ontwikkeling van kantoren moet deels aansluiten bij het bestaande Kanaalpark.

De locatie is zowel per auto als openbaar vervoer goed te bereiken, al is de autobereikbaarheid minder dan de A4-locaties en stoppen op station Lammenschans alleen stoptreinen. In de toekomst zal wellicht de Rijn Gouwe Lijn het station aandoen, die hier over bestaand spoor zal rijden. De bereikbaarheid is vergeleken met de locaties aan de snelweg en rond Leiden Centraal dus suboptimaal.

De locatie is, vooral vanwege de goede bereikbaarheid op regionaal niveau (stoptrein, Rijn Gouwe Lijn) zeer geschikt voor (boven)lokale en regionale opererende bedrijven, bijvoorbeeld in de (zakelijke) dienstverlening. De ligging nabij het station maakt vestiging van overheids- en non-profitorganisaties ook goed mogelijk.

Op de locatie staat volgens de huidige plannen 70.000 m<sup>2</sup> kantoren gepland. Vanwege het forse planaanbod in de regio adviseren wij uit te gaan van circa 40.000 m<sup>2</sup>. Flexibiliteit kan worden toegepast in de panden, waardoor deze gemakkelijk van functie kunnen wijzigen. Bij tegenvallende afzet, of extra uitbreidingsbehoefte van andere voorzieningen (waaronder ROC) kan op deze manier de planomvang voor kantoren gemakkelijk naar boven of beneden worden bijgesteld.

Het prijsniveau op de locatie NS-Lammenschans kan circa € 125 tot € 135 per m<sup>2</sup> vvo bedragen.

### 6.8.2 Voorschoten: station/ Innovam gebouw/ v/d Hoevenpark/ deel Dobbewijk

Belangrijk in de Leidse regio is om ook aan de lokale vraag naar kantoorruimte te kunnen voldoen. De snelweglocaties en Leiden Centraal zijn voor deze bedrijven en instellingen veelal te duur. Daar komt bij dat hun geringere vraag niet altijd mogelijk of wenselijk is in de grotere kantoorpanden. Tevens zullen lokale bedrijven uit Voorschoten voor hun huisvesting het liefst ruimte zoeken binnen de eigen gemeente.

De ligging aan het station van Voorschoten, plus de redelijke bereikbaarheid per auto maakt deze locatie geschikt voor kleinschalige kantoorontwikkeling. Kleinschaligheid past ook het beste in deze omgeving, die nabij het woongebied en het winkelcentrum van Voorschoten ligt.

Het prijsniveau op de locatie verschilt voor de verschillende deelgebieden. Nabij het station en het Innovam gebouw kan een prijsniveau van circa € 120 tot € 130 per m<sup>2</sup> vvo worden gehanteerd. Op bedrijventerrein Dobbewijk en het v/d Hoevenpark is het prijsniveau met € 110 tot € 120 per m<sup>2</sup> vvo iets lager.

### 6.8.3 Zoeterwoude: Bedrijventerrein Grote Polder (A4-zone)

Op dit moment staat de ontwikkeling van kantoren op Bedrijventerrein Grote Polder gepland. Hiermee vindt deze ontwikkeling min of meer tegelijkertijd plaats met de ontwikkeling van de Meerburgerpolder. De ontwikkeling van 12.000 m<sup>2</sup> is echter noodzakelijk om de revitalisering van het bedrijventerrein te financieren. De procedure voor deze revitalisering is al in een vergevorderd stadium, waardoor in de fasering de kantoorontwikkeling niet over de ontwikkeling van de Meerburgerpolder heen getild kan worden.

Om overaanbod en daarmee vertraging van de afzet op beide locaties te voorkomen kan de ontwikkeling van Bedrijventerrein Grote Polder zich het beste op een ander kantoorsegment richten dan de Meerburgerpolder. Bedrijventerrein Grote Polder is minder kansrijk voor de vestiging van (boven)regionale bedrijven. De locatie biedt daarentegen goede mogelijkheden om het segment van (boven)lokale en regionale ondernemers, die geen uitbreidingsmogelijkheden op hun huidige locatie hebben, te bedienen. De Meerburgerpolder zal door de zichtlocaties en goede bereikbaarheid waarschijnlijk te duur zijn voor deze doelgroep, waardoor deze locatie vooral gericht kan zijn op het (boven)regionale segment.

Het prijsniveau op Bedrijventerrein Grote Polder kan circa € 130 tot € 140 per m<sup>2</sup> vvo bedragen.

### 6.8.4 Leiden: Roomburg, v/d Madeweg (A4-zone)

Kantoorontwikkeling op Roomburg vindt plaats, nadat de Meerburgerpolder en Elisabethhof/ Vierzicht zijn uitontwikkeld. In grote lijnen kan de ontwikkeling overeenkomen met bovenstaande locaties. Dit betekent, dat vooral zakelijke

dienstverlening en ICT zich op deze locaties zullen vestigen. Daarnaast kan Roomburg, indien de kantoren nabij het transferium en de halte van de Rijn Gouwe Lijn komen, ook een bredere doelgroep bedienen. Na 2010 kan nabij het transferium ongeveer 20.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte worden gerealiseerd.

De locatie v/d Madeweg ligt te ver van de geplande halte van de Rijn Gouwe Lijn, waardoor ontwikkeling van kantoren hier minder geschikt is. Hier kan wel worden gedacht aan woon-werkeenheden. Het geplande aantal van 100 is echter aan de hoge kant. In de praktijk blijkt de afzet van dit type woningen niet altijd zonder probleem te verlopen. Ook bedrijfsontwikkeling is mogelijk, bijvoorbeeld geïntegreerd in de geluidswal. Een goed voorbeeld van een dergelijke ontwikkeling is in Amersfoort (Vathorst) gepland.

Het prijsniveau op de locatie Roomburg kan, vergelijkbaar met de Meerburgerpolder, circa € 145 tot € 155 per m<sup>2</sup> vvo bedragen.

#### *6.8.5 Leiderdorp: Bospoort (A4-zone)*

De locatie Bospoort ligt direct aan de afslag Leiderdorp aan de A4. Door de goede autobereikbaarheid en de zichtbaarheid vanaf de rijksweg is de locatie zeer geschikt voor kantoorontwikkeling. Net als de locatie Roomburg kan de ontwikkeling van Bospoort (13.000 m<sup>2</sup>) het best plaatsvinden, nadat de aangrenzende locatie Elisabethhof/ Vierzicht en de Meerburgerpolder in Zoeterwoude zijn uitontwikkeld. Dit betekent, dat naar verwachting na 2010 kan worden gestart met kantoorontwikkeling op deze locatie. De doelgroep zal, overeenkomend met de andere A4-locaties, hoofdzakelijk in trek zijn bij bedrijven in de zakelijke dienstverlening en ICT.

Het prijsniveau op Bospoort kan circa € 140 tot € 150 per m<sup>2</sup> vvo bedragen.

#### *6.8.6 Leiden: Binnenstad*

De binnenstad kent weinig locaties waar kantoorontwikkeling kan plaatsvinden. Een interessante locatie is echter de meelfabriek. Met deze locatie kan een heel eigen doelgroep worden aangetrokken. Herontwikkeling van de meelfabriek, waarbij de sfeer van de locatie behouden moet blijven, is zeer geschikt om bedrijven in de creatieve sectoren te huisvesten, waaronder ontwerp bureaus, reclamebureaus en aanverwante bedrijven. Het hoeft hierbij niet alleen om kantoorwerkgelegenheid te gaan.

Op andere locaties in de binnenstad raden wij af om kantoren te ontwikkelen, vanwege de moeilijke ontsluiting per auto en de parkeerproblematiek. De smalle straten en grachten zijn niet geschikt voor een sterke toename van het autoverkeer. Vermeden moet worden dat de druk op de binnenstad, één van de sterke punten van de Leidse regio, teveel toeneemt. Omdat parkeren ver van het kantoor door kantoorgebruikers als onwenselijk wordt ervaren, is grootschalige kantoorontwikkeling in de binnenstad derhalve niet aan te bevelen.

Wel mogelijk in de binnenstad is de realisering van kleinschalige kantoorontwikkeling. Door hier mogelijkheden voor te bieden kunnen bestaande en nieuwe (locale) ondernemingen worden gefaciliteerd, waarmee de diversiteit van de binnenstad blijft gewaarborgd. Deze kleinschalige ontwikkelingen kunnen het beste nabij de parkeergarages plaatsvinden, zodat een toename van de parkeerdruk op straat zoveel mogelijk beperkt blijft.

Het prijsniveau in de binnenstad zal zeer afhankelijk zijn van de ligging van de locatie. Het prijsniveau voor kantoren op de locatie Meelfabriek kan circa € 125 tot € 135 per m<sup>2</sup> vvo bedragen.

#### *6.8.7 Leiden: Leiden Zuidwest*

Leiden Zuidwest omvat het gebied rond de Churchillaan. Op dit moment vormt deze weg de belangrijkste verbinding tussen de A4 en A44. Omdat een nieuwe oost-west verbinding onzeker is, wordt eveneens gewerkt aan mogelijkheden voor een andere invulling van de Churchillaan, zodanig dat de overlast voor de omliggende woonwijken niet erger wordt bij toename van het verkeer. Onderdeel hiervan is de mogelijkheid om langs de Churchillaan kantoren te ontwikkelen.

De mogelijkheden voor kantoorontwikkeling op deze locatie zijn beperkt. Enerzijds is de locatie vooral te typeren als woongebied, anderzijds is de locatie zowel per auto als openbaar vervoer matig ontsloten. Op korte termijn lijkt het daarom niet verstandig om op deze locatie kantoren te realiseren, te meer daar bij aanleg van de N11 de Churchillaan haar functie als doorgaande route verliest. Ook bij opwaardering van de Churchillaan, indien deze weg haar functie als doorgaande route behoudt, heeft de locatie echter weinig potenties voor kantoorontwikkeling.

Het prijsniveau langs de Churchillaan kan, indien de weg niet wordt opgewaardeerd circa € 115 tot € 125 per m<sup>2</sup> vvo bedragen.

#### *6.8.8 Leiden/ Voorschoten: NS-De Vink*

In de huidige plannen van de gemeente Leiden voor de locatie De Vink is circa 5.000 m<sup>2</sup> kantoren opgenomen. De gemeente Voorschoten denkt voor locatie De Vink op haar grondgebied eveneens aan kantoorontwikkeling. De locatie is vooral vanwege de matige ontsluiting echter weinig geschikt voor kantoorontwikkeling. De kantoren komen niet langs een doorgaande weg te liggen: met de auto is de locatie slecht ontsloten. Daarentegen is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer door het nabijgelegen treinstation beter, al doen alleen stoptreinen het station aan.

De locatie voegt weinig toe aan de regionale kantorenstructuur. De locatie bedient met lokale bedrijvigheid hetzelfde kantoorsegment als Leiden Noord, NS-Lammenschans en de stationsomgeving in Voorschoten, maar deze locaties zijn vanwege een betere bereikbaarheid meer geschikt voor kantoorontwikkeling. De locatie kan door de ligging

nabij een station wel dienen als optionele locatie, mocht in de toekomst blijken dat bovenstaande locaties niet afdoende zijn om de lokale bedrijvigheid op te vangen.

Het prijsniveau op de locatie kan circa € 115 tot € 125 per m<sup>2</sup> vvo bedragen.

#### *6.8.9 Valkenburg*

Het vliegveld Valkenburg wordt op termijn bestemd voor een andere invulling. Hierdoor ontstaan mogelijkheden een nieuwe bestemming aan het gebied te geven. Er zijn plannen in de maak voor woningen, maar ook kantoorontwikkeling behoort tot de mogelijkheden. Gezien het landelijke karakter van de locatie past ons inziens op deze locatie geen grootschalige kantoorgebouwen. Op termijn kan wel een aantal kleine kantoren worden gerealiseerd, vooral gericht op lokale ondernemingen. Deze kunnen langs de doorgaande weg (N206) komen, zodat mogelijke woonbebouwing hiervan wordt afgeschermd.

Het prijsniveau op de locatie kan circa € 120 tot € 130 per m<sup>2</sup> vvo bedragen.

## 6.9 Resumé

De ontwikkelingsconcepten zijn de vertaling van de strategie naar de uiteindelijke realisatie van de potentiële kantorenlocaties in de Leidse regio. De concepten vormen een leidraad over de wijze waarop de locaties het best kunnen worden ingevuld. Dit betekent, dat de hier voorgestelde invulling niet dwingend moet zijn: een flexibele insteek is belangrijk om aan specifieke vragen vanuit de markt te kunnen blijven voldoen. Op basis van de concepten kan wel een marketingstrategie worden opgesteld, om de locaties duidelijk te positioneren in de markt. In het volgende hoofdstuk wordt hierop verder ingegaan, door aanbevelingen te doen met betrekking tot de implementatie van de strategie.

## 7 Implementatie strategie

### 7.1 Inleiding

Om de in de vorige twee hoofdstukken uiteengezette strategie daadwerkelijk te kunnen realiseren, is van overheidswege inzet van een aantal beleidsinstrumenten noodzakelijk of wenselijk. Dit betreft zowel planologische als financiële instrumenten, maar ook specifieke beheersmaatregelen. Daarnaast wordt een opzet gegeven voor periodieke monitoring van de kantorenmarkt, om derhalve de strategie in de tijd te optimaliseren.

### 7.2 Instrumenten

De Leidse regio kan de volgende instrumenten inzetten om tot implementatie van de strategie te komen:

- bestemmingsplan
- acquisitie
- éénloket beleid
- stedenbouwkundige randvoorwaarden
- beheersmanagement (parkmanagement)
- subsidie kleinschalige bedrijfshuisvesting

#### *bestemmingsplan*

Het belangrijkste planologische instrument dat een gemeente tot haar beschikking heeft, is het bestemmingsplan. Uitoefening van economische activiteiten op een daarvoor geschikte plek, moet niet worden gefrustreerd door beperkende maatregelen in bestemmingsplannen. Hieronder valt niet alleen de eigenlijke werkfunctie, maar ook zaken als voldoende parkeergelegenheid.

Belangrijk voor het uitvoeren van de kantorenstrategie op regionaal niveau, is dat de verschillende gemeenten één lijn trekken met betrekking tot het bestemmingsplan voor de kantorenlocaties. Vestiging van bedrijven in de regio moet worden bepaald door het type locatie (snelweg, binnenstedelijk, etc.) en niet door het feit dat de buurgemeente met ruimere mogelijkheden voor parkeren, maximale bouwhoogten en dergelijke schermt.

#### *acquisitie*

Een actieve acquisitie richting potentiële vestigers is noodzakelijk om de Leidse regio als kantorenlocatie op de kaart te zetten. Op dit moment participeert de regio in het West-Holland Foreign Investmenst Agency, gericht op internationale acquisitie. Hierin werkt de regio samen met de regio Haaglanden en Delft, waarbij de acquisitie voor de Leidse regio vooral gefocust is op internationale bedrijven in de biotechnologie en life sciences.

Net zo belangrijk is het aantrekken van regionaal en landelijk opererende bedrijven. De regio moet hiervoor meer met de plannen naar buiten treden om zo te laten zien wat de regio te bieden heeft. Nieuwe locaties kunnen bijvoorbeeld door middel van een hoogwaardig ontwikkelingsconcept en een aansprekende naamgeving in de markt worden gezet. Ook de participatie in het overlegorgaan Deltametropool biedt mogelijkheden om meer kenbaarheid te geven aan de mogelijkheden die de Leidse regio kan bieden aan regionale en landelijke bedrijven.

#### *éénloket beleid*

Een doorzichtige en slagvaardige organisatie is een belangrijk middel om bedrijven en organisaties aan te trekken én te behouden. Geadviseerd wordt voor de gehele Leidse regio één centraal 'loket' te realiseren, dat het aanspreekpunt vormt voor ondernemers en organisaties, die (nieuwe) huisvesting zoeken in de regio. Dit aanspreekpunt zorgt, via de vele gemeentelijke en regionale instanties, voor adequate respons op vragen of verzoeken van ondernemers. Hiermee kan de Leidse regio zich onderscheiden van andere vestigingsplaatsen.

Om te komen tot een gestroomlijnd regionaal kantorenbeleid kan zelfs worden overwogen om aan het bedrijvenloket een regionale ontwikkelingsorganisatie te koppelen, die onafhankelijk kan opereren bij gronduitgifte en op die wijze uniformiteit en marktconformiteit kan garanderen (zie kader).

#### *kader: de praktijk in Drechtsteden*

##### **Drechtsteden dragen regie kantoorontwikkelingen over aan regio**

DORDRECHT - Het regionaal orgaan de Drechtsteden (onder meer Dordrecht, Sliedrecht, Papendrecht en Zwijndrecht) wil de regie over de bouw van kantorenparken in handen geven van de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden (ROM-D). Centralisering is nodig omdat er meer kantoorruimte staat gepland dan nodig wordt geacht. Door een keuze te maken uit de verschillende plannen moet leegstand van kantoren worden voorkomen.

Volgens dagblad de Dordtenaar moeten de afzonderlijke gemeenten en het Drechtstedenbestuur nog instemmen met het voorstel. De ROM-D zou volgens het voorstel een groslijst van de geplande bouwprojecten groter dan 500 m<sup>2</sup> moeten opstellen en deze moeten vergelijken met de verwachte vraag naar kantoorruimte. Als er teveel dreigt te worden gebouwd, bepaalt de regionale ontwikkelingsmaatschappij welke bouwplannen mogen doorgaan en welke (nog) niet.

De ROM-D werd enkele jaren geleden opgericht als samenwerkingsverband van de gemeenten om gezamenlijk bedrijventerreinen te ontwikkelen en uit te geven. Nu op de kantorenmarkt de vraag afneemt en het aanbod oploopt, zien de Drechtsteden ook hier een taak voor de ROM-D, vooral omdat er nog aanzienlijke plannen op stapel staan.

*bron: Property.nl, nieuwsbrief 335, 30 oktober 2002*

*stedenbouwkundige randvoorwaarden*

In het voorafgaande is reeds naar voren gekomen dat een hoogwaardig ontwikkelingsconcept bijdraagt aan de aantrekkingskracht van de locatie en daarmee gunstig is voor het imago van de Leidse regio. Om dit te bereiken is het noodzakelijk stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de nieuwbouwlocaties op te stellen. Voorkomen moet worden dat de locaties op kavelniveau worden ontwikkeld, waarbij samenhang op gebiedsniveau ontbreekt.

*beheersmaatregelen: parkmanagement*

Het beheer van de openbare ruimte is een overheidstaak, die niet alleen voor de woonomgeving maar ook voor de kantooromgeving van groot belang is. Een goed verzorgde openbare ruimte op de kantorenlocaties versterkt het imago en daarmee de verhuurbaarheid en economische aantrekkingskracht van de locatie. Onderhoud kan bijvoorbeeld worden georganiseerd door middel van parkmanagement. Bij parkmanagement worden zaken als beheer openbaar groen, beveiliging en dergelijke collectief georganiseerd. De overheid kan hierin een stimulerende factor spelen om dit op de locaties van de grond te krijgen.

figuur 6.1 Verzorgde openbare ruimte op kantorenlocatie

*subsidie maatregelen kleinschalige bedrijfshuisvesting (m.n. starters)*

In veel gevallen is exploitatie van goedkope kleinschalige bedrijfshuisvesting niet rendabel en blijft dit dus liggen als de markt het zelfstandig moet oppakken. Door de onrendabele top van bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouwen voor starters te subsidiëren, kan de overheid initiatieven op dit gebied tot stand brengen en in stand houden. Dit geldt onder meer voor het in de strategie opgenomen bedrijfsverzamelgebouw op locatie Leiden Noord.

Overigens dient subsidiëring 'met beleid' te gebeuren. Zo blijkt in veel gevallen dat bedrijfsverzamelgebouwen voor starters langzamerhand dichtstromen met ondernemers die er ooit als starter zijn begonnen, maar dankzij de subsidie relatief goedkoop kunnen blijven huren en er dus geen stimulans is om te verplaatsen. Dit kan bijvoorbeeld worden tegengegaan door in stappen de huur te verhogen naar marktconforme waarden.

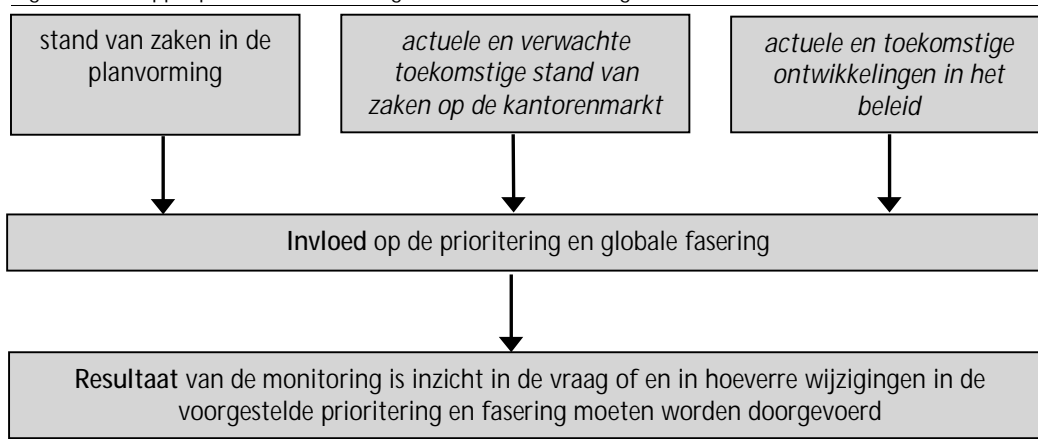
### 7.3 Monitoring strategie

In het vorige hoofdstuk zijn diverse instrumenten aangedragen, die moeten bijdragen aan de profilering van de Leidse regio als kantorenlocatie. De effectiviteit van deze instrumenten en de mate waarin de doelstelling (de voorgestelde prioritering en fasering) wordt bereikt, kan alleen worden nagegaan als de resultaten regelmatig worden gemeten.

De monitoring is een middel om de opgestelde kantorenstrategie en het daaruit voortvloeiende kantorenbeleid te toetsen op het functioneren ervan. Door deze monitoring geregeld uit te voeren is bijsturing van de kantoorontwikkeling op regionaal niveau mogelijk, bijvoorbeeld door de fasering te versnellen of te vertragen.

Bij een periodieke monitoring van de kantorenmarkt in de Leidse regio komen de aspecten aan de orde, zoals weergegeven in figuur 7.2.

figuur 7.2 Stappenplan voor monitoring van de kantorenstrategie



#### *planvorming*

Startpunt van de monitoring is de stand van zaken in de planontwikkeling. Een inventarisatie van de planvoorraad vindt plaats, waarbij in het kader van de strategie de volgende aspecten van belang zijn:

- omvang van de verschillende plannen;
- planstadium (hard, zacht);
- fasering;
- doelgroep.

#### *marktontwikkelingen*

De volgende stap is een analyse van ontwikkelingen op de regionale kantorenmarkt. Inzicht in verschuivingen in de markt is noodzakelijk om te voorkomen dat overaanbod of juist aanbodtekorten zich op korte of langere termijn voor zullen gaan doen. In de monitoring worden derhalve de volgende aspecten bijgehouden:

- macro-economische ontwikkelingen;
- kantorenmarkt: opname, aanbod, leegstand, prijsniveau;
- migratie: type vestigers en vertrekkers.

#### *beleidsontwikkelingen*

Naast marktontwikkelingen kunnen ook wijzigingen in het beleid invloed hebben op de geformuleerde kantorenstrategie. Het betreft enerzijds directe invloed in de vorm van het te voeren kantorenbeleid en anderzijds beleid dat indirect invloed heeft op de kantoorontwikkeling.

Het kantorenbeleid kan door toedoen van wijzigingen in de politiek en daaruit voortkomende andere prioriteitsstelling worden aangepast, waardoor tevens bijsturing in de kantorenstrategie noodzakelijk kan blijken te zijn. Andere beleidsvorming in de regio kan indirect zijn invloed hebben op de kantorenstrategie. Het wel of niet doorgaan van grote infrastructuurprojecten als de Rijn Gouwe Lijn en de oost-westverbinding hebben bijvoorbeeld invloed op de concurrentiepositie van de verschillende kantorenlocaties.

#### *confrontatie planvorming met markt en beleid*

Centraal in de monitoring staat de confrontatie tussen enerzijds de planvorming en anderzijds de ontwikkelingen in de markt en het beleid. Zowel kwantitatief (vraag-aanbodverhouding) als kwalitatief (zoals verwoord in de ambities: mogelijkheden voor starters, uitgaande pendel en aantrekken kennisintensieve en (inter)nationale bedrijven) wordt gekeken in hoeverre het kantorenbeleid bijdraagt aan de doelstelling om de Leidse regio meer te profileren als kantorenlocatie.

#### *aanbevelingen voor optimaliseren strategie*

De bovengenoemde ontwikkelingen kunnen leiden tot bijstellen van de kantorenstrategie. Daarom worden als resultante van de monitoring een aantal concrete aanbevelingen gedaan om tot optimalisatie van de kantorenstrategie te komen.

Inbo

In goede banen Leiden Kantoren in de Leidse regio

## Bronnen

### *literatuur*

- Bak, R.L. – Kantorenatlas Nederland, editie 1999 en 2002
- DTZ Zadelhoff (2002) – Cijfers in Perspectief 2001
- FGH Bank – FGH Vastgoedbericht, editie 1997 en 2002
- Gemeente Leiden – Kantorenrapportage Leidse regio, 1997 en 1998
- Gemeente Leiden e.a. (2000) – Leiden Noord, op weg naar 2010, Wijkontwikkelingsplan LN-2010
- Inbo Adviseurs (2001) – Ontwikkelingspotenties kantorenlocatie Meerburgerpolder Zoeterwoude
- Inbo Adviseurs (2001) – Kantoorgebruikers in beweging 2001
- Kamer van Koophandel Rijnland (2000) – Kader voor kwaliteit, Ruimtelijk economische beleidsvisie
- Marktplan Adviesgroep (1999) – Vraag naar kantoor- en bedrijfshuisvesting voor de kleinschalige zakelijke dienstverlening in de gemeente Leiderdorp
- NEI (2001) – De Leidse regio: sleutel tot succes, Ruimtelijk economisch beleidsplan voor de Leidse regio
- NEI (2001) – Leiderdorp: poort tot de regio, Tweede economisch beleidsplan Leiderdorp
- NEI (2001) – Synergie in economie in de Leidse regio en Duin- en Bollenstreek
- Seinpost (2001) – Leiden Noord, Groenordhallen en omgeving
- W4 (2001) – Ontwerp Masterplan, de verbetering van de verbrede A4 door de Leidse regio

*internet*

- [www.bedrijfspaninrijnland.nl](http://www.bedrijfspaninrijnland.nl)
- [www.deltametropool.nl](http://www.deltametropool.nl)
- [www.dtz.nl](http://www.dtz.nl)
- [www.kvk.nl](http://www.kvk.nl)
- [www.leiden.nl](http://www.leiden.nl)
- [www.pzh.nl](http://www.pzh.nl)
- [www.wfia.nl](http://www.wfia.nl)

*personen en instanties*

- Basis Bedrijfshuisvesting – dhr. S. Zwaan
- DTZ Zadelhoff – dhr. L.J. van der Kroft en dhr. G. Molsbergen
- Gemeente Leiden:  
mw. M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus (wethouder Economische Zaken)  
dhr. R. Hillebrand (wethouder Ruimtelijk Ordening)  
dhr. R. Gerritsen (sectorhoofd Economische Zaken)  
mw. M.C.S. Glim (sectorhoofd Stadsontwikkeling)
- Kamerbeek Vastgoed – dhr. A. Barnhoorn en dhr. B.B.V. Truijen
- Kamer van Koophandel Rijnland – dhr. C.A. Broeksma en dhr. K.J. Wiltenburg
- WFIA/ ABC bedrijventrum – dhr. A. den Broeder

## Bijlage 1 – Deelnemers workshop

- mw. Ates-Snijdewind (portefeuillehouder EZ Zoeterwoude)
- mw. Azogagh (ambtelijke vertegenwoordiging Leiden)
- dhr. Barnhoorn (Meeüs Bedrijfshuisvesting)
- mw. Boot (ambtelijke vertegenwoordiging Leiderdorp)
- dhr. Braamskamp (ambtelijke vertegenwoordiging Leiden)
- dhr. Gerritsen (EZ Leiden)
- dhr. Halfwerk (SROV Leidse regio)
- dhr. Hoogervorst (Provincie Zuid-Holland)
- dhr. Kalverda (Inbo)
- dhr. Landkroon (Ontwikkelingsbedrijf Leiden)
- dhr. Scheren (ambtelijke vertegenwoordiging Zoeterwoude)
- mw. Schultz van Haegen (portefeuillehouder EZ Leiden)
- mw. Vader (Inbo)
- mw. Van Butsele (stedenbouw, gemeente Leiden)
- dhr. Van der Laken (ambtelijke vertegenwoordiging Voorschoten)
- dhr. Van der Zande (ambtelijke vertegenwoordiging Oegstgeest)
- dhr. Van Doggenaar (ambtelijke vertegenwoordiging Leiden)
- dhr. Verschoor (portefeuillehouder EZ Voorschoten)

Inbo

In goede banen Leiden Kantoren in de Leidse regio

## Bijlage 2 – Prognosemethodiek

Raming werkgelegenheid met behulp van een shift-share analyse in vier stappen.

### Stap 1: Berekening regionale werkgelegenheidsgroei m.b.v. share-component

De verwachte procentuele groei per branche in Nederland is toegepast op de regionale werkgelegenheidssamenstelling. Hierbij is aangesloten bij CPB-scenario's, die uitgaan van verschillende veronderstellingen omtrent een vijftal sleutelvariabelen voor de economische ontwikkeling in Nederland. Deze scenario's zijn:

- Divided Europe (hoge werkloosheid, BBP-groei 1,5% per jaar);
- European Coördination (Europese integratie, BBP-groei 2,75% per jaar);
- Global Competition (sterke internationalisering, BBP-groei 3,25%).

In dit onderzoek zijn voor de prognoses de uitgangspunten van het EC-scenario gehanteerd.

### Stap 2: Bepaling historische shift-component

Door vergelijking van historische werkgelegenheidsontwikkeling per branche in de regio Leiden en in Nederland kan de historische shiftcomponent worden bepaald. Dit is de regionale afwijking in werkgelegenheidsontwikkeling ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde.

### Stap 3: Aanpassing shiftcomponent

De shiftcomponent geeft aan in hoeverre de regionale ontwikkeling verschilt van het Nederlandse gemiddelde. Vanwege de gesignaleerde mogelijkheid dat de regio Leiden aantrekkelijker wordt voor zakelijke en financiële dienstverleners, is de shiftfactor voor de sectoren 'banken en verzekeringen', 'communicatie' en 'tertiair overig' met respectievelijk 2, 2 en 8 procentpunten verhoogd. Door de ontwikkelingen rond het LUMC wordt voor de zorgsector een extra groei verwacht van 4 procentpunten. Door de investeringen in de infrastructuur wordt een lichte extra groei in de sector 'vervoer' verwacht van 2 procentpunten. Voor overige sectoren wordt verwacht dat de toekomstige shiftcomponent niet zal afwijken van de historische cijfers. Omdat de onzekerheid van extrapoleren toeneemt bij een verlenging van de prognosetermijn, wordt de shiftcomponent wel stapsgewijs omlaag gebracht, zodat de gemiddelde Nederlandse ontwikkeling steeds meer wordt benaderd.

Behalve dit business-as-usual scenario is nog een minimumvariant opgesteld, waarbij wordt uitgegaan van lagere shiftfactor van de zakelijke en financiële dienstverlening (banken en verzekeringen -2 procentpunten, communicatie -2 procentpunten en tertiair overig 6 procentpunten). Daarnaast wordt uitgegaan van een lagere shiftfactor voor de sector overheid (-4 procentpunten). Ook vindt een snellere afvlakking naar het

Nederlandse gemiddelde plaats. Daarnaast is een maximumvariant opgesteld die uitgaat van een hogere shift voor de zakelijke en financiële dienstverlening (banken en verzekeringen +4, communicatie +4 en tertiair overig +10 procentpunt) en de overheid (+4 procentpunten) en een minder snelle afvlakking naar het Nederlandse gemiddelde.

#### **Stap 4: Correctie werkgelegenheidsprognose m.b.v. shiftcomponent**

De in stap 1 gevonden werkgelegenheidsprognose, die gebaseerd is op de verwachte nationale gemiddelde groei, wordt gecorrigeerd met behulp van de shiftcomponent. De resultaten geven een prognose van de regionale werkgelegenheidsontwikkeling weer. Deze regionale werkgelegenheidsontwikkeling is omgezet in een ruimtebehoefte voor kantoren en bedrijven.

Hoewel reeds gewerkt wordt met een drietal varianten (business-as-usual, minimum en maximum), dient de prognose gezien de vele aannames en onzekerheden met enige terughoudendheid gebruikt te worden. Ook de minimum- en maximumvariant geven slechts een indicatie van de marges waartussen de vraag naar kantoorruimte zich waarschijnlijk bevindt. Bij een hogere economische groei kan de werkgelegenheid sneller toenemen dan geraamd, terwijl een lagere economische groei of concurrentie uit andere regio's de werkgelegenheidsontwikkeling negatief kan beïnvloeden.

## Bijlage 3 – Resultaten modelberekening

tabel b2.1 Ruimtebehoefte kantoorruimte groter dan 500 m<sup>2</sup> in regio Leiden tot 2015, drie varianten van CPB-scenario European Growth (in m<sup>2</sup> bvo)

	2002-2005	2006-2010	2011-2015	2000-2020
verwachte ontw.	+52.172	+89.182	+96.153	+237.508
minimumvariant	+40.719	+66.657	+79.690	+187.065
maximumvariant	+62.102	+114.516	+133.956	+310.574

tabel b2.2 Ruimtebehoefte kantoorruimte groter dan 500 m<sup>2</sup> in regio Leiden tot 2015, variant 'verwachte ontwikkeling' naar branche (in m<sup>2</sup> bvo)

branche	2002-2005	2006-2010	2011-2015	2000-2020
industrie + nutsbedr.	+390	+221	+44	+655
bouw	-841	-575	-229	-1.645
handel + horeca	-1.151	-425	+120	-1.456
transport + telecom	+793	+666	+1.599	+3.058
banken/verzekeringen	-1.795	-1.618	-171	-3.584
overig tertiaire diensten	+65.972	+94.481	+79.126	+239.580
overheid	-20.550	-15.490	-4.511	-40.551
kwartaire diensten	+9.355	+11.922	+20.175	+41.451
TOTAAL	+52.172	+89.182	+96.153	+237.508

tabel b2.3 Ruimtebehoefte kantoorruimte groter dan 500 m<sup>2</sup> in regio Leiden tot 2015, variant 'minimum' naar branche (in m<sup>2</sup> bvo)

branche	2002-2005	2006-2010	2011-2015	2000-2020
industrie + nutsbedr.	+180	+23	+42	+246
bouw	-646	-439	-272	-1358
handel + horeca	-625	+42	+46	-537
transport + telecom	+27	-112	+959	+874
banken/verzekeringen	-1.854	-1.543	-397	-3.794
overig tertiaire diensten	+55.049	+71.866	+67.862	+194.777
overheid	-18.767	-13.356	-6.202	-38.325
kwartaire diensten	+7.356	+10.175	+17.650	+35.181
TOTAAL	+40.719	+66.657	+79.690	+187.065

tabel b2.4 Ruimtebehoefte kantoorruimte groter dan 500 m<sup>2</sup> in regio Leiden tot 2015, variant 'maximum' naar branche (in m<sup>2</sup> bvo)

branche	2002-2005	2006-2010	2011-2015	2000-2020
industrie + nutsbedr.	+390	+481	+288	+1.159
bouw	-841	-748	-332	-1.921
handel + horeca	-1.151	-953	-234	-2.338
transport + telecom	+1.124	+1.480	+2.618	+5.221
banken/verzekeringen	-1.553	-1.724	-290	-3.567
overig tertiaire diensten	+68.831	+117.327	+114.201	+300.359
overheid	-17.151	-17.238	-6.101	-40.490
kwartaire diensten	+12.453	+15.892	+23.807	+52.152
TOTAAL	+62.102	+114.516	+133.956	+310.574

Inbo

In goede banen Leiden Kantoren in de Leidse regio

## Bijlage 4 – REN-toets regio Leiden

De Real Estate Norm is "een meetmethode die de kwaliteit van vastgoed bespreekbaar maakt aan de hand van een lijst van zo volledig mogelijk gekozen definities". REN kan zowel op kantoorlocaties als op kantoorgebouwen worden toegepast. Om tot een zo objectief mogelijke vergelijking van de verschillende kantoorlocaties te komen, zijn relevante variabelen uit de REN genomen en voor de verschillende locaties genormeerd: aan iedere variabele zijn per locatie punten toegekend volgens in de REN vastgelegde definities. Door aan elke variabele bovendien een gewicht toe te kennen, dat vermenigvuldigd wordt met het aantal punten, is per variabele een score berekend.

Het totaal van deze scores zegt iets over de kwaliteit van de locatie. Aangezien een maximum aantal van 400 punten kan worden gescoord, is voor iedere onderzochte locatie het puntentotaal door 40 gedeeld, om de normering zodoende weer te geven op een schaal van 1 tot 10. De subtotalen voor representativiteit, bereikbaarheid, voorzieningenniveau en parkeergelegenheid zijn eveneens naar een cijfer tussen 1 en 10 genormeerd. Deze cijfers zijn in het rapport verwerkt. De volledige puntentabel is weergegeven op de volgende pagina (tabel b3.2 en b3.3).

Onderstaand is een tabel weergegeven waarin de gekozen variabelen en hun gewicht is opgenomen. Hoe groter het gewicht, hoe zwaarder de variabele meetelt in de eindbeoordeling. De keuze van de gewichten is uiteraard subjectief en verschilt per kantoorgebruiker. Verschillende gebruikers zullen de diverse locaties daarom verschillend waarderen. Inbo meent, op basis van de bekende literatuur over de voorkeuren van kantoorgebruikers, in het onderstaande een grootste gemene deler te hebben gevonden. De resultaten moeten desalniettemin met enige reserve worden gebruikt.

tabel b3.1 Overzicht REN-variabelen, gewicht en voorbeeld berekening scores

aspect	gewicht	maximumscore <sup>1</sup>	aspect	gewicht	maximumscore <sup>1</sup>
stedelijke omgeving	4	5	auto	17	5
soort gebied	8	5	nabijheid treinstation	4	5
imago	6	5	type treinstation	3	5
zichtbaarheid	8	5	frequentie treinen	1	5
landscaping/groen	1	5	nabijheid sneltram	4	5
<b>totaal representativiteit</b>	<b>27</b>	<b>135</b>	nabijheid bushalte	1	5
winkels dagelijkse bsch.	5	5	frequentie bussen	1	5
restaurants	2	5	<b>totaal bereikbaarheid</b>	<b>31</b>	<b>155</b>
hotels	1	5	type parkeergelegenheid	2	5
bank	1	5	parkeercapaciteit	8	5
postkantoor	1	5	<b>totaal parkeren</b>	<b>10</b>	<b>50</b>
ontspanning lunch	2	5	<b>TOTAAL</b>	<b>80</b>	<b>400</b>
<b>totaal voorzieningen</b>	<b>12</b>	<b>60</b>			

noot 1: Voor iedere variabele bedraagt de maximumscore 5 en de minimumscore 1. De maximumscore per sub-totaal is het gewicht van iedere variabele maal de maximumscore.

tabel b3.2 Uitwerking REN-toets diverse locaties in Leidse regio

aspect	Leiden Centraal	Leiden Noord	Binnenstad	NS-Lammen schans	NS-De Vink	Leiden Zuidwest
stedelijke omgeving	12	12	12	12	12	12
soort gebied	40	16	40	16	16	16
imago	30	18	12	18	6	12
zichtbaarheid	32	24	16	24	16	24
landscaping/groen	1	2	1	1	2	2
<b>representativiteit</b>	<b>115</b>	<b>72</b>	<b>81</b>	<b>71</b>	<b>52</b>	<b>66</b>
auto	34	34	17	51	34	34
nabijheid treinstation	20	12	12	20	20	12
type treinstation	15	15	15	6	9	6
frequentie treinen	5	5	5	2	3	2
nabijheid sneltram	20	12	20	20	8	12
nabijheid bushalte	5	5	4	5	5	5
frequentie bussen	5	4	5	4	3	4
<b>bereikbaarheid</b>	<b>104</b>	<b>87</b>	<b>78</b>	<b>108</b>	<b>82</b>	<b>75</b>
winkels dagelijkse bsch.	20	15	25	15	15	20
restaurants	8	4	10	4	4	6
hotels	5	5	5	5	5	5
bank	5	3	5	4	4	4
postkantoor	4	3	4	3	3	4
ontspanning lunch	8	6	8	6	6	6
<b>voorzieningen</b>	<b>50</b>	<b>36</b>	<b>57</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>45</b>
type parkeergelegenheid	10	10	8	10	10	10
parkeercapaciteit	16	32	8	24	24	24
<b>parkeren</b>	<b>26</b>	<b>42</b>	<b>16</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>34</b>
<b>TOTAAL PUNTEN</b>	<b>295</b>	<b>237</b>	<b>232</b>	<b>250</b>	<b>205</b>	<b>220</b>
representativiteit	8,5	5,3	6,0	5,3	3,9	4,9
bereikbaarheid	6,7	5,6	5,0	7,0	5,3	4,8
voorzieningen	8,3	6,0	9,5	6,2	6,2	7,5
parkeren	5,2	8,4	5,2	6,8	6,8	6,8
<b>GEMIDDELD CIJFER</b>	<b>7,4</b>	<b>5,9</b>	<b>5,8</b>	<b>6,3</b>	<b>5,1</b>	<b>5,5</b>

tabel b3.3 Vervolg uitwerking REN-toets diverse locaties in Leidse regio

aspect	A4-zone	Leeuwenhoek	Rijnfront	NS- Voorschoten	Leiderdorp	Valkenburg
stedelijke omgeving	12	12	8	8	8	4
soort gebied	32	32	32	24	32	16
imago	24	24	24	12	24	6
zichtbaarheid	40	32	32	16	40	16
landscaping/groen	3	2	3	2	2	3
<b>representativiteit</b>	<b>111</b>	<b>102</b>	<b>99</b>	<b>62</b>	<b>106</b>	<b>45</b>
auto	85	85	85	34	85	68
nabijheid treinstation	12	8	0	20	0	0
type treinstation	6	5	0	9	0	0
frequentie treinen	2	5	0	3	0	0
nabijheid tram/metro	20	20	20	0	0	16
nabijheid bushalte	3	4	3	5	5	3
frequentie bussen	3	4	3	3	4	2
<b>bereikbaarheid</b>	<b>131</b>	<b>131</b>	<b>111</b>	<b>74</b>	<b>94</b>	<b>89</b>
winkels dagelijkse bsch.	5	10	5	15	10	15
restaurants	4	4	4	4	4	2
hotels	5	5	5	5	5	5
bank	1	2	1	4	4	3
postkantoor	1	1	1	4	3	2
ontspanning lunch	2	4	3	6	6	4
<b>voorzieningen</b>	<b>18</b>	<b>26</b>	<b>19</b>	<b>38</b>	<b>32</b>	<b>31</b>
type parkeergelegenheid	10	10	10	10	10	10
parkeercapaciteit	24	24	24	24	24	24
<b>parkeren</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>34</b>
<b>TOTAAL PUNTEN</b>	<b>294</b>	<b>293</b>	<b>263</b>	<b>208</b>	<b>266</b>	<b>199</b>
representativiteit	8,2	7,6	7,3	4,6	7,9	3,3
bereikbaarheid	8,5	8,5	7,2	4,8	6,1	5,7
voorzieningen	3,0	4,3	3,2	6,3	5,3	5,2
parkeren	6,8	6,8	6,8	6,8	6,8	6,8
<b>GEMIDDELD CIJFER</b>	<b>7,4</b>	<b>7,3</b>	<b>6,6</b>	<b>5,2</b>	<b>6,7</b>	<b>5,0</b>

Inbo

In goede banen Leiden Kantoren in de Leidse regio

## Bijlage 5 – Kaarten kantorenlocaties

*Van onderstaande kantorenlocaties wordt nog een overzichtskaart per locatie toegevoegd. Hierin wordt globaal de voorgestelde segmentering weergegeven.*

