



Offerte Plan van aanpak marktonderzoek bedrijventerreinen regio Leiden



22 oktober 2015

offerte	Plan van aanpak marktonderzoek bedrijventerreinen regio Leiden
in opdracht van	Gemeente Leiden
offertenummer	2015.G.306-vs2
datum	22 oktober 2015
bestandsnaam	Offerte 2015.G.306-vs2 Leiden Oostvlietpolder 221015

Bureau Stedelijke Planning bv

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

Team Economie en Commercieel Vastgoed:
Dr. Pieter van der Heijde

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

Gemeente Leiden
t.a.v. mr J. Olivier

Amsterdam, 22 oktober 2015

Geachte heer Olivier,

Naar aanleiding van uw aanvraag, ons gesprek op 16 september jl., de gesprekken die wethouder Strijk heeft gevoerd met de vertegenwoordigers van het bedrijfsleven in Leiden, de gemeente Kaag en Braassem en de informatie die wij hierover van hem ontvingen ontvangt u hierbij ons aangepaste plan van aanpak voor het uitvoeren van een marktonderzoek naar de actuele behoefte aan bedrijventerreinen in de regio Leiden. Dit onderzoek dient aan te sluiten op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Het onderwerp sluit goed aan bij onze expertise. Als onderzoeks- en adviesbureau dat gespecialiseerd is in ruimtelijke economie hebben we uitgebreide expertise op het gebied van marktonderzoek van bedrijventerreinen. Deze kennis zullen wij ten volle benutten voor de beantwoording van de voorliggende onderzoeksvragen.

Indien gewenst kan het plan van aanpak zoals wij dit in deze offerte presenteren op uw verzoek worden bijgesteld.

Aanleiding

In 2008 is het bestemmingsplan Oostvlietpolder vastgesteld dat voorziet in 29 ha aan "Uit te werken gebied voor Bedrijvenpark". In de planregels en toelichting zijn de aangewezen gronden bestemd voor bedrijven - met uitzondering van zelfstandige kantoren, detailhandelsbedrijven en horecabedrijven - met de daarbij behorende kantoren, werkplaatsen, magazijnen, showrooms, gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen, stallingsruimten, bijgebouwen en andere bouwwerken, alsmede voor wegen, water, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, erf, parkeergelegenheid, tuin en ondergrondse leidingen. De milieuhindercategorieën varieerden van 2 tot 4.2..

In 2012 is in een onderzoeksrapport van Stogo, Jones Lang Lasalle en Doorakkers Advies aangetoond dat er voor de periode 2010-2025 nog voor 110 ha behoefte was aan bedrijventerreinen in de regio Holland Rijnland (inclusief Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Rijnwoude). Deze vraag had voor 69 ha betrekking op de Stedelijke as Leiden-Katwijk.

Door het schrappen van de Oostvlietpolder als bedrijventerrein is op basis van het onderzoek uit 2012 sprake van een tekort aan bedrijventerreinen. Vanuit die overweging is een onderzoek gestart

naar mogelijke kwalitatief gelijkwaardige compensatielocaties voor de Oostvlietpolder. De locatie Veenderveld 2 is uit dit onderzoek als meest geschikte en reële optie gedestilleerd.

Op basis van de Koepelnotitie 'Compensatielocaties Oostvlietpolder (2013) heeft de Provincie besloten de Oostvlietpolder planologisch te schrappen als bedrijventerrein en dit gebied weer een groene functie te geven. In een aparte herziening van de Structuurvisie en Verordening Ruimte is de functiewijziging van de Oostvlietpolder vervolgens planologisch vastgelegd. Deze herziening loopt vooruit op de integrale herziening van de provinciale structuurvisie. In 2013 besloot de Provincie om functiewijziging van Veenderveld 2 naar bedrijventerrein gelijktijdig te regelen met de functiewijziging van de Oostvlietpolder. In 2014 hebben Provinciale Staten Veenderveld 2 aangeduid als bedrijventerrein.

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Leiden het bestemmingsplan Oostvlietpolder gewijzigd vastgesteld. In de toelichting op het bestemmingsplan is vermeld dat er nog steeds behoefte is aan 110 ha bedrijventerrein en dat dus voor de Oostvlietpolder compensatie moet worden geboden. Tegen het bestemmingsplan heeft de Stichting Ondernemend Leiden bezwaar ingediend bij de Raad van State. De Afdeling heeft geoordeeld dat het bestemmingsplan in strijd met artikel 3:46 van de Awb is vastgesteld. De Afdeling heeft de raad opgedragen om binnen 26 weken na verzending van de uitspraak inzichtelijk te maken dat de ontwikkeling van de compensatielocatie die hij noodzakelijk acht ter vervanging van de Oostvlietpolder als bedrijventerrein te verzekeren.

Tegen de achtergrond van deze situatie heeft de gemeente Leiden behoefte aan een actueel beeld van de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio Leiden. Dit onderzoek dient zich te richten op het soort bedrijven dat was beoogd in de Oostvlietpolder. Derhalve heeft het onderzoek betrekking op de behoefte aan gemengde bedrijventerreinen in de milieuhindercategorie 2 tot 4.2. In feite betreft het hier alle milieuhindercategorieën met uitzondering van de zwaarste categorieën.

Wethouder Strijk van economische zaken heeft het voornemen om een onderzoek naar de regionale behoefte aan bedrijventerreinen uit te laten voeren besproken met de vertegenwoordigers van Bedrijfsleven Rijnland, VNO-NCW-West en BV Leiden en Leidse Koepel. Deze gaven aan minder aanleiding te zien voor een regionale behoefte, maar hebben wel begrip dat de gemeente Leiden hier behoefte aan heeft. Zij hebben dan ook aangegeven akkoord te gaan met dit onderzoek. Volgens de vertegenwoordigers zal er in de komende jaren nog steeds een tekort ontstaan aan bedrijventerreinen en vroegen zich af of er gezamenlijk bezien kan worden in welke mate in deze (toekomstige) behoefte in de Leidse regio kan worden voorzien. Hierbij kan ook sprake zijn van vrijkomende locaties door geplande kantoren die er niet meer komen of transformatie van PDV-Locaties. Met de vertegenwoordigers van het bedrijfsleven is afgesproken dat ze meeleezen in de rapportage van de onderzoeksresultaten. Tevens dat de opdracht wordt gegeven in het kader van Economie071 en dat

wethouder Strijk de opdracht in de stuurgroep zal delen. Hiermee wordt mede commitment gevraagd aan de buurgemeenten van Leiden.

Daarnaast heeft wethouder Strijk gesproken met de gemeente Kaag en Braassem. Afgesproken is dat het college van Burgemeester en Wethouders van Kaag en Braassem geïnformeerd zal worden over het plan van aanpak van het onderzoek alsmede over de eindresultaten. Zowel Leiden als Kaag en Braassem zullen hun gemeenteraad hierover informeren.

Vraagstelling

Centrale onderzoeksvraag:

Wat is de actuele behoefte aan bedrijventerreinen in de regio Leiden en in welke mate is deze gericht op gemengde bedrijventerreinen (met diverse milieuhindercategorieën).

Deelvragen:

- Wat is de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen?
- Wat is het huidige en geplande aanbod aan bedrijventerreinen?
- Hoe groot is de toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen?
- Trede 1: Hoe groot is de toekomstige behoefte per deelsegment en in het bijzonder aan gemengde bedrijventerreinen (met diverse milieuhindercategorieën)?
- Trede 2: Kan deze behoefte ingepast worden in bestaand stedelijk gebied?
- Trede 3: Hoe kan de resterende behoefte buiten het bestaand stedelijke gebied optimaal ingepast worden op multimodaal ontsloten locaties?

Plan van aanpak

De werkzaamheden bestaan onder andere uit de volgende activiteiten:

- *Bestuderen van basismateriaal* waaronder diverse onderzoeksrapporten en notities.
- *Dataverzameling*. Opvragen van benodigde data voor het onderzoek.
- *Afbakening onderzoeksgebied* op basis van migratiecijfers bedrijven. Een juiste afbakening van het onderzoeksgebied is cruciaal voor betrouwbare uitkomsten. In ieder geval dient het onderzoek betrekking te hebben op de Regio Holland Rijnland. Op basis van de migratiestromen wordt mogelijk een verdeling aangebracht in deelgebieden.
- *Aanbodzijde*: inventarisatie van het huidige aanbod aan bedrijventerreinen, het areaal waar sprake zal zijn van herstructurering en het toekomstige planaanbod (hard en zacht). Analyse areaal direct uitgeefbaar terrein en de planvoorraad uitgezet in de tijd. Kwalitatieve uitsplitsing huidige en toekomstige aanbod naar soort bedrijventerrein (hoogwaardig, modern gemengd en voor zware milieuhindercategorieën).
- *Vraagzijde*: analyse van de ontwikkeling van de regionale economie met nadruk op omvang, samenstelling en werkgelegenheid. Analyse van opnamecijfers van bedrijventerreinen voor bedrijven over een

periode van enkele jaren in relevante grootteklassen. Prognose van de toekomstige vraag inclusief vervangingsvraag naar bedrijventerrein.

- *Bestudering historische gronduitgifte*: tweede (extra) berekening van toekomstige vraag naar bedrijventerreinen op basis van de gronduitgiftemethodiek, gecorrigeerd voor veranderde marktomstandigheden.
- *Marktconsultatie*: twee diepte-interviews met sleutelinformanten zoals makelaars BOG en andere deskundigen.
- *Trede 1 van de Ladder*: Berekenen additionele *regionale behoefte* aan bedrijventerreinen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Bij de kwalitatieve behoefte wordt rekening gehouden met specifieke sectoren en soorten bedrijventerreinen.
- *Trede 2 van de Ladder*; Analyse mogelijkheden *inpassing* additionele behoefte in *bestaand stedelijk gebied*, op bestaande bedrijventerreinen, geplande kantorenlocaties of PDV-locaties.
- Bepalen of er vervolgens nog een resterende regionale behoefte bestaat, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- *Trede 3 van de Ladder*; analyse mogelijkheden inpassing regionale behoefte op *multimodaal* ontsloten locaties.
- *Bijeenkomst* met vertegenwoordigers Stichting Ondernemend Leiden met presentatie belangrijkste onderzoeksgegevens en ruimte voor discussie en input.
- Opstellen concept-eindrapportage.
- Bespreking concept-eindrapportage met de begeleidingscommissie.
- Aanpassen concept en *eindrapportage*.

Eindproduct

Inleiding

Managementsamenvatting met conclusies en aanbevelingen

Het aanbod aan bedrijventerreinen:

- Overzicht van de huidige bedrijventerreinen in de regio Leiden.
- Beschrijving van het beschikbare aanbod aan uitgeefbare bedrijventerreinen.
- Overzicht van het geplande aanbod aan bedrijventerreinen onderverdeeld naar hard en zacht en soorten bedrijventerrein: hoogwaardig, modern gemengd en voor zware milieuhindercategorieën.

De vraag naar bedrijventerreinen:

- Analyse van de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen in de regio Leiden op basis van prognose ontwikkeling regionale economie.
- Overzicht van de historische uitgifte van bedrijventerreinen in de afgelopen 10 jaar.
- Analyse van de toekomstige vraag uitgesplitst naar verschillende doelgroepen.

Trede 1 Ladder: De regionale behoefte aan bedrijventerreinen

- Bepalen van de toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen in de regio Leiden.

- Analyse van de toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen per deelsegment: hoogwaardig, modern gemengd en voor zware milieuhindercategorieën.

Trede 2 Ladder: De mogelijkheden voor benutting van bestaand stedelijk gebied:

- Ruimtelijke analyse van de mogelijkheden om de behoefte aan bedrijventerreinen van de diverse segmenten in te passen op bestaande bedrijventerreinen, geplande kantorenlocaties en PDV-locaties.
- Bepalen additionele behoefte aan bedrijventerreinen in de Leidse regio per deelsegment.
- Bepalen additionele behoefte aan gemengde bedrijventerreinen in de Leidse regio.

Trede 3 Ladder: Inpassing op multimodaal ontsloten locaties

- Aangeven in hoeverre de resterende behoefte ingepast kan worden buiten bestaand stedelijk gebied op multimodaal ontsloten locaties.

Planning, proces en organisatie

We hechten veel waarde aan een plezierige en constructieve samenwerking, om zodoende de kwaliteit en het draagvlak te optimaliseren. We stellen een organisatievorm voor die in lijn is met uw voorstel. In concreto: vaste aanspreekpunten, een begeleidingsgroep en een kernteam vanuit Bureau Stedelijke Planning.

Planning

De doorlooptijd van de opdracht bedraagt drie maanden, gerekend vanaf de datum van de opdrachtverlening. Bij opdrachtverlening op 1 november is het onderzoek eind december 2015 in concept gereed. Eind december kan het rapport dan besproken worden met de ondernemers en in januari 2016 afgerond. Indien gewenst kunnen wij 3 november aanwezig zijn bij het ambtelijk overleg Holland- Rijnland.

Proces

Wij stellen het op prijs als er een vast aanspreekpunt is vanuit de gemeente bij de uitvoering van onze werkzaamheden. Met hem zullen we frequent contact houden, alle praktische zaken regelen, documentatie uitwisselen en de bijeenkomsten met de begeleidingsgroep voorbereiden.

Het eindproduct van Bureau Stedelijke Planning betreft een adviesrapport. De gemeente kan op grond van dit advies een standpunt innemen. Dit standpunt kan mogelijk afwijken van ons advies. Ons voorstel is dat u de praktische organisatie van de bijeenkomsten verzorgt, inclusief eventuele zaalhuur en consumpties. De inhoudelijke organisatie van de bijeenkomsten wordt door ons verzorgd. Wij leveren desgewenst tevens de voorzitter.

Werksessie ondernemers

Op basis van de voorlopige onderzoeksresultaten vindt een bijeenkomst plaats met vertegenwoordigers van de Stichting Ondernemend Leiden en vertegenwoordigers van eventuele andere ondernemersverenigingen. Tijdens deze bijeenkomst is er uitgebreid ruimte voor discussie en inbreng naar aanleiding van de onderzoeksresultaten.

Begeleidingsgroep

Voor het onderzoek wordt een begeleidingsgroep ingesteld. De begeleidingsgroep zal bijeenkomen bij de bespreking van het concepteindrapport. De begeleidingscommissie heeft als doelstelling om vanuit uw organisatie het onderzoek inhoudelijk en procesmatig te begeleiden en ons te voorzien van de benodigde informatie.

Kernteam Bureau Stedelijke Planning

Wij zetten een zwaar team in voor deze opdracht waarbij de projectleider een relatief groot deel van de werkzaamheden uit zal voeren. Het kernteam van Bureau Stedelijke Planning bestaat uit Pieter van der Heijde als projectleider. Hij is gespecialiseerd in economie en commercieel vastgoed en heeft veel ervaring met regionale behoefteramingen van bedrijventerreinen. Daarnaast voegen wij Joris Quaedflieg toe aan het projectteam vanwege zijn expertise op het gebied van kantoren, bedrijfsruimten en regionale behoefteramingen. De ondersteuning vindt plaats door de adviseur Valérie Noordink, gespecialiseerd in economie en commercieel vastgoed.



Dr. Pieter van der Heijde (1962) is directeur van Bureau Stedelijke Planning. Hij is economisch geograaf en gespecialiseerd in economie en commercieel vastgoed. In de afgelopen 25 jaren heeft hij vele adviezen uitgebracht op het gebied van ruimtelijk economische vraagstukken, waaronder vele regionale behoefteramingen voor bedrijventerreinen. Opdrachtgevers zijn onder andere de gemeenten Amsterdam, Edam-Volendam, Lisse, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Hillegom en Gouda en projectontwikkelaars zoals Ballast Nedam, Blauwhoed, AM, Syntrus Achmea, ASR Vastgoed en Wayland. Voordat Pieter in 1997 Bureau Stedelijke Planning oprichtte was hij werkzaam als senior beleidsadviseur economie bij de gemeente Den Haag, en daarvoor als marktonderzoeker en conceptontwikkelaar bij Amstelland Vastgoed (AM).



Ir. Joris Quaedflieg (1976) is senior adviseur op het gebied van ruimtelijke ordening en economie. Hij studeerde in 2003 af als stedenbouwkundig ingenieur aan de TU Delft. Bij Bureau Stedelijke Planning heeft hij sinds 2008 gewerkt aan vele economische onderzoeken, monitors en marktonderzoeken. Voor Oud-Beijerland, Leiden stationsgebied, Venlo en Waddinxveen werkte hij recent aan marktonderzoeken naar kantoren, bedrijven(terreinen) en commerciële voorzieningen. Hij was inhoudelijk teamleider van het cluster stad bij de afdeling Planologie van de gemeente Den Haag waarbij hij verschillende dossiers aanstuurde, waaronder de monitoring van werklocaties. Joris heeft ruime ervaring met maatschappelijk en politiek-bestuurlijk complexe stedelijke ontwikkelingstrajecten. Hij is zeer analytisch en kwantitatief begaafd.





Valérie Noordink MSc. (1992) is adviseur bij Bureau Stedelijke Planning. Ze studeerde af als economisch geograaf aan de Universiteit Utrecht. Valérie heeft in de afgelopen periode gewerkt aan de regionale behoefte-raming van bedrijventerreinen in Gelderland en Zuid-Holland. Tijdens haar studie heeft zij diverse onderzoeken omtrent economie en geografie uitgevoerd zoals de gebiedsontwikkeling van het Merwe-Vierhavengebied in Rotterdam en een onderzoek naar vestigingsfactoren voor de sectoren Cleantech, Medical en Food en het aantrekken van nieuwe economische sectoren in havengebieden.

Over Bureau Stedelijke Planning

Bureau Stedelijke Planning is gespecialiseerd in marktonderzoek en regionale behoefte-ramingen voor bedrijventerreinen, kantoren en bedrijfsruimten.

Een herstellende economie vraagt om strategie! Dit geldt voor zowel overheden als bedrijven. Met welke activiteiten stimuleren we de gemeentelijke of regionale economie? Welke bedrijventerreinen gaan we revitaliseren en hoe pakken we dit aan? Op welke kantorenlocatie staan we nog nieuwbouw toe? En waar zetten we juist in op planreductie? Hoe lossen we de leegstand op? Waar liggen kansen voor de ontwikkeling van commercieel vastgoed? Dit zijn slecht enkele vragen die Bureau Stedelijke Planning voor u kan beantwoorden. Via gedegen (markt)onderzoek koersen wij samen met de betrokkenen naar een heldere strategie met een concreet uitvoeringsprogramma. U kunt bij ons terecht voor marktonderzoek, economische visies, herstructureringsplannen, beleidsnota's voor regionale afstemming, uitvoeringsprogramma's, monitoring en evaluatie evenals voor detachering van procesmanagers, projectleiders en beleidsmedewerkers.

Bureau Stedelijke Planning beschikt over een team van hoog gekwalificeerde en ervaren medewerkers met een brede expertise. Wij maken gebruik van de nieuwste onderzoeksmethoden, waardevolle databases en (wetenschappelijke) informatie. Ook doen wij doorlopend onbetaald onderzoek om ons kennisniveau verder te ontwikkelen.

Het bureau levert maatwerk met een integrale invalshoek. Centraal staat hierbij kwaliteit met meetbare meerwaarde en een optimale balans tussen creativiteit en realiteit. Bureau Stedelijke Planning bestaat sinds 1997 en is gevestigd in Gouda en Amsterdam. Bij het bureau werken circa 15 medewerkers.

Bureau Stedelijke Planning is zowel actief voor de gemeentelijke, provinciale en rijksoverheid als voor private partijen zoals projectontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties en winkelketens.



