





Inhoudsopgave

Inleiding	2
Kantorenmarktanalyse	
1.1 De kantorenvoorraad en de locatiekenmerken van de deellocaties.....	3
1.2 De aanbodzijde van de kantorenmarkt	6
1.3 Concurrerende planvoorraad	6
1.4 De vraagzijde van de kantorenmarkt	7
Bedrijfsruimtemarktanalyse	
2.1 De bedrijfsruimtevoorraad in de regio	9
2.2 De aanbodzijde van de bedrijventerreinen.....	11
2.3 Concurrerende planvoorraad	12
2.4 De vraagzijde van de bedrijfsruimtemarkt.....	13
Conclusie.....	14



Inleiding

Dit document is opgesteld in opdracht van de Verenigde Bedrijven Korswagen en Tolhuysch B.V. Het rapport heeft voor opdrachtgever als doel, om een inzicht te krijgen in de vraag en aanbod situatie per 2011 voor bedrijfs- en kantoorruimte. Per 2009 heeft er reeds een vergelijkbaar onderzoek plaatsgevonden. Opdrachtgevers hebben behoefte om op basis van de huidige markt een juist besluit te nemen. De vraag naar marktgegevens komt voort uit de voorgenomen ontwikkeling van het te ontwikkelen gebied ter plaatse de Oude Vaartweg en de Haarlemmertrekvaart te Oegstgeest. Er dient dus een afweging gemaakt te worden tussen de ontwikkeling van kleinschalige bedrijfsruimte of een ontwikkeling welke zal bestaan uit hoogwaardige kleinschalige kantoorpanden.

Het onderhavige gebied kent een tweetal eigenaren, dit betreffen de Verenigde Bedrijven Korswagen en Tolhuysch B.V.

Ligging

Het projectgebied ligt direct aan de Haarlemmertrekvaart en de Oude Vaartweg. Op circa 150 meter afstand bevindt zich aan de kopkant van laatstgenoemde weg, evenwijdig langs de A44, een kantoorgebouw met werkplaatsen. Dit gebouw vormt de geluidsbuffer voor het gebied.

In het tussenliggende gebied bevinden zich verder 9 woningen en enige bedrijfsruimten.

Langs de N444 ligt nu een geluidsdam. Daardoor wordt het gebied visueel en feitelijk een onderdeel van het aan de overzijde gelegen bedrijventerrein en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein MEOB.

Het perceel betreft thans ongebruikt grasland, een (doodlopende) weg en oevers. In de directe omgeving bevinden zich woningen, waarvan het uitzicht niet wordt gehinderd door de nieuw te bouwen units.

Rapportage

In deze rapportage wordt een analyse gemaakt van de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen op de vastgoedmarkt binnen de agglomeratie Leiden – Oegstgeest. Het onderzoek spitst zich toe tot de keuze voor een ontwikkeling in de vorm van kleinschalige kantoorpanden of kleinschalige bedrijfsunits ter plaatse van het bedrijventerrein. Dit alles in relatie tot ontwikkelingen in de directe omgeving van het gebied. In dit rapport besteden we ook aandacht aan de kantorenmarkt in Leiden, gezien dit de grootste concurrent is op dit gebied. Voor wat betreft de bedrijfsruimte is vanuit wat breder perspectief gezien, hierin worden meerdere omliggende bedrijventerreinen betrokken. In deze analyse wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- De kantorenvorraad en de locatiekenmerken van de deellocaties (§1.1)
- De aanbodzijde van de kantorenmarkt (§1.2)
- De concurrerende planvoorraad (§1.3)
- De vraagzijde van de kantorenmarkt (§1.4)

- De bedrijfsterreinvorraad in de regio Holland Rijnland (§2.1)
- De aanbodzijde van de bedrijfsruimtemarkt (§2.2)
- De concurrerende planvoorraad (§2.3)
- De vraagzijde van de bedrijfsruimtemarkt (§2.4)

- Conclusie



Kantorenmarktanalyse

1.1 De kantorenvoorraad en de locatietekenen van de deellocaties

- De kantorenvoorraad in groot Leiden - Oegstgeest bedraagt in totaal circa 580.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo).
- De voorraad in Leiden - Oegstgeest komt overeen met ca. 1,25% van de totale Nederlandse kantorenvoorraad. Ter vergelijking: Amsterdam (7 miljoen m² vvo), Den Haag en omgeving (6 miljoen m² vvo).
- De kantorenvoorraad in Leiden - Oegstgeest is de laatste jaren licht gestegen. De toename is nagenoeg volledig in Leiden gerealiseerd.
- Ruim 60% van de kantoorruimte komt voor rekening van de huursector.

Het gebied Leiden - Oegstgeest kent een 7 -tal kantorenlocaties, te weten:

- Plesmanlaan
- Bio Science Park
- Leiden Centraal / Schipholweg
- Binnenstad
- Lammenschans
- Kanaalpark
- Oegstgeest



In deze tabel worden de kenmerken van de deellocaties in Leiden - Oegstgeest beschreven.

Kantorenlocatie	Locatiekenmerken
Plesmanlaan	• Meerdere verspreid gelegen kantorencusters met een aantal middelgrote kantoorontwikkelingen daterend uit de jaren '70 en '80. • De kwaliteit van de gebouwen is enigszins gedateerd. • De locatie huisvest vooral grote gebruikers: Jacobs Engineering, UWV, en Zorg en Zekerheid. • De autobereikbaarheid is goed. Komend vanaf de A44 vormt de Plesmanlaan een belangrijke toegangsweg naar het centrum. • De bereikbaarheid per OV is matig. De locatie ligt op circa 1.500 meter van het Centraal station. • De geplande lightrail RijnGouweLijn verbetert de bereikbaarheid per OV sterk.
Bio Science Park	• De locatie is in de tweede helft van de jaren '80 ontwikkeld als High Tech Park en is sterk verbonden aan de Universiteit en het Leids Universitair Medisch Centrum (LUMC). • De locatie huisvest aan life sciences gerelateerde bedrijven. Het merendeel van de gebruikers betreft middelgrote single tenants. • Gebruikers zijn onder andere: Katwijk Farma, Pharming, Beagle en TNO. Afgelopen jaar heeft Astellas besloten om zich binnen dit gebied te vestigen middels nieuwbouw met een oppervlak van 16.500 m². • Komend vanaf de A44 kent de locatie een goede bereikbaarheid per auto. • De bereikbaarheid per OV is redelijk. De locatie ligt op ca. 12 minuten lopen vanaf het Centraal station.
Leiden Centraal / Schipholweg	• Grootschalige kantorenconcentratie rond Centraal station. • De kwaliteit van de bestaande voorraad is gedateerd. Een upgradering van de kwaliteit is dan ook wenselijk. • De locatie huisvest voornamelijk zakelijke en financiële dienstverleners en een aantal non-profitorganisaties. • Gebruikers zijn onder andere: ING bank, Grant Thornton, Randstad, Sociale Verzekeringsbank, Kamer van Koophandel en de gemeente Leiden. • De ligging rond Leiden CS zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid per OV. • De locatie kent een goede autobereikbaarheid. • De nabijheid van de binnenstad zorgt voor een divers voorzieningenaanbod.



Kantorenlocatie	Locatiekenmerken
Binnenstad	• Versnipperde kantorenlocatie, bestaande uit voornamelijk historische objecten. • De locatie huisvest vooral kleine tot middelgrote zakelijke dienstverleners en (locale) overheidsorganisaties. • Gebruikers zijn onder andere advocaten- en notariskantoren, makelaars en overheidsinstanties. • De bereikbaarheid per auto is matig. Aan de rand van de binnenstad zijn een aantal parkeergarages te vinden. • Buslijnen zorgen voor een goede bereikbaarheid per OV. • Zeer waarschijnlijk zal de RijnGouweLijn niet gerealiseerd worden, hierdoor zal het centrum in de toekomst moeilijker bereikbaar worden en minder geschikt als kantoor. • De locatie kent een hoog voorzieningenniveau in de directe omgeving.
Lammenschans	• De locatie kenmerkt zich door bedrijven, perifere detailhandel, een groot onderwijscomplex en het bedrijfsverzamelgebouw aan de Frambozenweg. • De uitstraling van de locatie is functioneel en zakelijk waarmee deze zich vooral richt op non-profitorganisaties en (door)startende ondernemingen. • Vanaf de A4 kent de locatie een goede bereikbaarheid per auto. • Door de nabijheid van het Station Leiden-Lammenschans kent de locatie een goede bereikbaarheid per OV.
Kanaalpark	• Kantorencluster in het zuiden van Leiden dat begin jaren '90 is ontwikkeld. • De locatie huisvest voornamelijk middelgrote (2.000-3.000 m² vvo) single tenants. • Grotere gebruikers zijn onder andere: NEM Holland en Pensioen- en uitkeringsraad. • De locatie kent vanaf de A4 een goede bereikbaarheid met de auto. • Door de nabijheid van het Station Leiden-Lammenschans heeft de locatie een goede bereikbaarheid per OV.
Oegstgeest; Centrum, Rijnsburgerweg, Rhijngeesterstraatweg	• Kantoren met veelal een zelfstandig karakter, weinig sprake van clusterring. • De locaties kennen een goede bereikbaarheid vanaf de A44. • Redelijke bereikbaarheid per OV door diverse buslijnen. • Markt spitst zich met name toe op gebruikers tot 400 m².



1.2 De aanbodzijde van de kantorenmarkt

De kantorenvoorraad in Leiden en Oegstgeest bedraagt circa 400.000 m² vvo.

Het aanbodniveau is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Tot einde 2010 is de leegstand toegenomen tot ca. 15%. De schade leek beperkt voor de Leidse regio, door de aanwezigheid van veel overheid gerelateerde organisaties, maar ook Leiden doet mee ofwel de leegstand is gelijk aan het Nederlands gemiddelde van ca. 15%. Het volume wordt op dit moment nog steeds sterk bepaald door de leegstand in enkele gebouwen. Het gaat hier dan om het verouderde "Heerema" gebouw, voormalige huisvesting van iSOFT en Research voor Beleid.

Ook Leiden kampt de laatste jaren met een aanzienlijk leegstandspercentage. Het leegstandspercentage van rond de 15% ligt nagenoeg gelijk aan het huidige nationale gemiddelde van 16%. Het leegstandspercentage in Oegstgeest ligt echter aanzienlijk lager, rond de 5% hetgeen te verwaarlozen is.

Van het huidige aanbod is het merendeel van de aangeboden panden te vinden in de grootteklasse tot 10.000 m² vvo.

1.3 Concurrerende planvoorraad

De harde planvoorraad in Leiden is relatief beperkt.

De zachte planvoorraad (tot 2015) is omvangrijk met ruim 200.000 m² bvo. Het grootste deel van deze plannen wordt gevormd door de ontwikkeling in het gebied Nieuw Rhijngeest (Leeuwenhoek / Rijnfront) met ca. 100.000 m² bvo. De overige locaties zijn Leiden Centraal met ca. 35.000 m² en overige gebieden in Leiden ca. 65.000 m².

Nieuw Rhijngeest, voorheen Rijnfront genaamd, is vooral bestemd voor hoogwaardige, meer kantoorachtige bedrijven en woningbouw. Nieuw Rhijngeest verschijnt ook pas op de markt als het bedrijventerrein Leeuwenhoek is geherstructureerd en opnieuw is uitgegeven. Waarschijnlijk is dit op zijn vroegst in 2015 á 2020 het geval. Vanuit de gemeente worden hier geen harde eisen gesteld aan een voorverhuur percentage. Ontwikkelaars daarentegen beginnen vandaag de dag uitsluitend met het ontwikkelen als een substantieel percentage is voorverhuurd.



1.4 De vraagzijde van de kantorenmarkt

- De gemiddelde jaarlijkse opname in Leiden en Oegstgeest bedraagt circa 20.000 m². De deal met Achmea, goed voor 30.000 m², was hierin een uitzondering.
- Het aantal gerealiseerde transacties is in de periode 2005-2010 het grootst in de grootteklassen tot 1.000 m².
- De vraag naar koop van kleinschalige zelfstandige kantoorpanden overtreft, ook binnen de huidige (moeilijke) markt, het aanbod.

Vanuit de belangrijkste trends, is een vertaling gemaakt naar de verwachte toekomstige vraagontwikkelingen van kantoorruimte in Leiden en Oegstgeest.

Op basis van de belangrijkste trends voor de belangrijkste sectoren (financiële dienstverleners, zakelijke dienstverleners, overheid) in Leiden en Oegstgeest is een schatting te maken van de toekomstige uitbreidingsvraag naar kantoorruimte. Deze schatting wordt ondersteund door toekomstscenario's van het Centraal Planbureau (CPB). De totale vraag naar kantoorruimte (uitbreidingsvraag+vervangingsvraag) wordt uiteindelijk bepaald door deze voorspellingen af te zetten tegen de historische opnamecijfers.

Op basis van historische marktvraag, de ontwikkelingstrends per sector en de toekomstscenario's van het CPB is een inschatting gemaakt van de totale toekomstige vraag van gebruikers op de Leidse kantorenmarkt. Stapsgewijs zien de voorspellingen er als volgt uit:

- De vraag naar kantoorruimte in Leiden vanuit de sector zakelijke dienstverlening neemt naar verwachting toe vanwege de op termijn aantrekkende economie en de daarmee samenhangende uitbreidingsvraag naar kantoorruimte binnen deze sector.
- Organisatorische veranderingen en uitbreiding van het dienstenpakket binnen de financiële dienstverlening kan op den duur leiden tot een vervangingsvraag, omdat de bestaande huisvesting niet meer voldoet aan de geldende gebruikerswensen.
- De vraag naar kantoorruimte vanuit de overheidssector neemt naar verwachting licht toe. Het hoge percentage van deze doelgroep binnen de Leidse regio kan een aantrekkende werking hebben.
- Goed bereikbare regionale en lokale kantorenlocaties kunnen hiervan profiteren (zo ook het plan voor de Oude Vaartweg).



Samenvatting

- De Leidse regio heeft voornamelijk een lokale/regionale kantorenmarkt en kent een voorraad van ca. 580.000 m² vvo waarvan bijna 80% in de gemeente Leiden.
- De voorraad kantoorruimte in Holland-Rijnland is de afgelopen jaren licht toegenomen. Met de toekomstige nieuwbouwplannen wordt een verdere stijging van de totale voorraad verwacht. De harde planvoorraad in Leiden e.o. is echter relatief beperkt voor de komende jaren.
- De vraag naar kantoorpanden in Leiden is voornamelijk toegespitst op het middel – tot grote kantorensegment.
- De vraag naar kantoorpanden in Oegstgeest is voornamelijk toegespitst op het kleinschalige tot middelgroot kantorensegment.
- Zelfstandige gebouwen met een eigen identiteit zijn schaars zowel in Leiden als Oegstgeest.
- De vraag spitst zich in Oegstgeest in toenemende mate toe op gebruikers (koop en huur) van 100 tot 650 m².
- De kwaliteit van de bestaande voorraad is overwegend van gemiddeld niveau. Nieuwbouw kantoorontwikkelingen kunnen hierdoor leiden tot een verplaatsingsvraag door het beschikbaar komen van meer hoogwaardige kantoorruimte.
- De Oegstgeester kantorenmarkt kent een laag leegstandspercentage en een vraag die in vergelijking tot Leiden, meer toegespitst is op koop, met name kleinere kantoorgebouwen.



Bedrijfsruimtemarktanalyse

2.1 De bedrijfsruimtevoorraad in de regio Holland Rijnland

In deze paragraaf wordt voor wat betreft het aanbod, voor de situatie in Holland Rijnland onderscheid gemaakt tussen de volgende categorieën aan bedrijventerreinen:

- Collectieve gemengde bedrijventerreinen
- Hoogwaardige bedrijventerreinen
- Bedrijventerreinen met opvangfunctie voor perifere detailhandel
- Agrobusiness bedrijventerreinen (inclusief veilingterreinen)
- Solitaire en overige bedrijventerreinen

Voor wat betreft het aanbod bedrijventerreinen is er in een wat breder perspectief naar de markt gekeken. De belangrijkste concurrerende bedrijventerreinen voor de Oude Vaartweg zijn; ontwikkeling MEOB-terrein in Oegstgeest en de bedrijventerreinen in de Duin- en Bollenstreek

Collectieve bedrijventerreinen

Dit zijn bedrijventerreinen bestemd voor reguliere bedrijvigheid. Collectief wil zeggen dat er - in tegenstelling tot de solitaire bedrijventerreinen - meerdere bedrijven zijn gevestigd.

Tabel 2 Bestaande collectieve gemengde bedrijventerreinen per gemeente per 1 januari 2008

gemeente	oppervlakte in ha		direct uitgeefbaar (netto)	aantal bedr. terr.
	bruto	netto		
Alkemade	43,7	35,0	-	2
Hillegom 1)	69,3	53,3	0,3 ha	5
Katwijk	146,2	122,2	-	11
Leiden	105,6	82,0	-	11
Leiderdorp	37,0	27,0	-	2
Lisse	73,8	57,5	2,6 ha	5
Noordwijk	31,6	23,1	1,0 ha	2
Noordwijkerhout	32,9	20,2	-	2
Oegstgeest 2)	24,1	21,1	-	2
Teylingen	82,1	68,3	1,5 ha	6
Voorschoten	22,4	18,2	-	2
Zoeterwoude	71,9	54,9	-	3
totaal Holland Rijnland	740,6	582,8	5,4 ha	53

1) Particuliere ontwikkeling

2) Vooralsnog inclusief het volledige MEOB-terrein

Bron: Infodesk Provincie Zuid-Holland



Hoogwaardige bedrijventerreinen

Hoogwaardige bedrijventerreinen zijn bedrijventerreinen waar hoge eisen worden gesteld aan kwaliteit van de gebouwen en de openbare buitenruimte. Veelal gaat het hier ook om vestigingen met hoogwaardige vorm van werkgelegenheid.

Tabel 3 Bestaande hoogwaardige bedrijventerreinen in Holland Rijnland per 1 januari 2008

locatie	oppervlakte in ha		direct uitgeefbaar
	bruto	netto	
Leeuwenhoek / Bio Science Park	24,0	19,6	1,9 ha
Space Businesspark (totaal)	15,0	12,1	6,3 ha
ESTEC-terrein	44,6	41,6	n.v.t.
totaal Holland Rijnland	83,6	73,3	8,2 ha

Bron: Infodesk Provincie Zuid-Holland

Bedrijventerreinen met opvangfunctie voor perifere detailhandel

Dit zijn bedrijventerreinen die specifiek zijn aangewezen als opvanglocatie voor perifere detailhandel. Het gaat hier om de volgende bedrijventerreinen:

- 't Heen te Katwijk
- Lammenschans te Leiden
- De Baanderij te Leiderdorp
- Rijnke Boulevard in Zoeterwoude
- Een nader te bepalen locatie in de noordelijke Bollenstreek.

Het gaat daarbij om het bieden van ruimte aan nieuwe of uit te breiden winkels, die vanwege hun assortiment (brand- en explosiegevaarlijk en/of zeer volumineus) niet in een 'gewoon' winkelcentrum terecht kunnen.

Bedrijventerreinen voor de agrobusiness

Onder agrobusinesssterreinen worden verstaan, bedrijventerreinen bestemd voor veilingactiviteiten, vestiging van zgn. AHN- en AHE-bedrijven en dergelijke.

Tabel 4 Bestaande agrobusiness bedrijventerrein in Holland Rijnland per 1 januari 2008

locatie	oppervlakte in ha		direct uitgeefbaar
	bruto	netto	
Vinkenwegzone, Katwijk	18,0	9,0	0,8 ha
Kamphuiserpolder, Oegstgeest	8,5	6,6	0 ha
Agrarische bedrijventerrein Sassenheim	12,5	10,7	0 ha
totaal Holland Rijnland	39,0	26,3	0,8 ha
Veiling Flora / Florapark I en II *	70,1	54,5	0,6 ha

* exclusief de geplande uitbreiding van Florapark II

Bron: Infodesk Provincie Zuid-Holland



Solitaire- en overige bedrijventerreinen

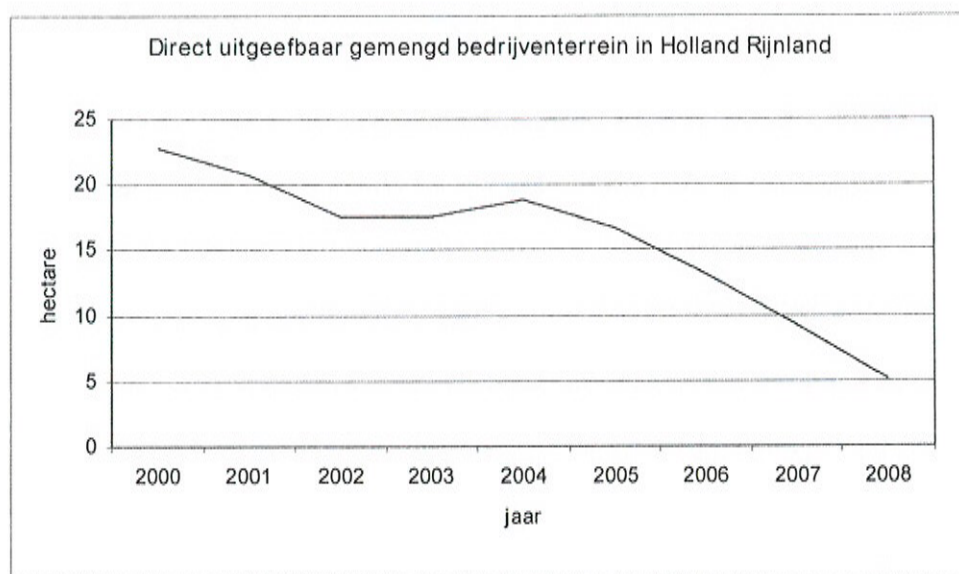
Naast collectieve bedrijventerreinen zijn er ook zgn. solitaire- en overige bedrijventerreinen. Solitaire bedrijventerreinen zijn locaties waar slechts één bedrijf (al dan niet met een aantal dochterondernemingen) is gevestigd. Meestal zijn dit kleine terreinen met een omvang van hooguit enkele hectares. De regio kent echter ook een aantal grote solitaire bedrijventerreinen waar bedrijven als Heineken en AKZO Nobel zijn gevestigd. Overige bedrijventerreinen zijn geen officiële bedrijventerreinen, maar relatief kleinere werklocaties waar meerdere bedrijven zijn gevestigd.

In totaliteit betreft het ongeveer 25 locaties met een totale bruto oppervlakte van bijna 160 hectare (netto 115 hectare). Dit is exclusief de uitbreiding van het Heinekencomplex, dat is gepland op het Zoeterwoudse deel van het bedrijventerrein Groenendijk.

2.2 De aanbodzijde van de bedrijventerreinen

Uit de onderstaande tabel blijkt, dat op de bestaande collectieve gemengde bedrijventerreinen op 1 januari 2008 nog slechts 5 hectare direct uitgeefbaar terrein aanwezig was. Op 1 januari 2000 was dat nog ruim 22 hectare. Uitgaande van een uitgiftetempo van gemiddeld ca. 10 hectare per jaar, waarvan het grootste deel betrekking heeft op gemengde bedrijventerreinen, betekent dit dat er nagenoeg geen ruimte meer beschikbaar is. Het beschikbare aanbod is bovendien versnipperd over meerdere locaties. Tien van de 12 gemeenten hadden op 1 januari 2008 minder dan 1 hectare of helemaal geen direct uitgeefbaar terrein meer beschikbaar.

Figuur 2 Ontwikkeling van het aanbod direct uitgeefbaar gemengd bedrijventerrein in Holland Rijnland vanaf 1 januari 2000



Bron: Infodesk Provincie Zuid-Holland



Naast nieuwe kavels is er op bedrijventerreinen en andere locaties sprake van aanbod van bestaande bedrijfsruimten. Het aanbod bedraagt ruim 150.000 m² bvo (bruto vloeroppervlak).

De totale voorraad bedrijfsruimte in Holland Rijnland is geraamd op 4,25 miljoen m² bvo. Dit betekent, dat de leegstand met circa 4% van de beperkte omvang is en in feite overeenkomt met de frictieleegstand, die nodig is voor een gezonde bedrijfsruimtemarkt.

2.3 De Concurrerende planvoorraad

De regio heeft diverse plannen voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen, waarvan een deel is opgenomen in de Economische agenda van Holland Rijnland en een deel (nog) niet.

Tabel 9 Nieuwe bedrijventerreinen in Holland Rijnland

gemeente en locatie	categorie	netto omvang	ontwikkelfase	uitgifte-periode
Opgenomen in de economische agenda				
Katwijk:				
Florapark II *	agrobusiness	19 ha	planvormingfase	2010-2020
Klei-Oost zuid	gemengd	15 ha	planvormingfase	2010-2020
Nieuw Valkenburg	hoogwaardig / gemengd	20 ha	initiatiefase	na 2015
Leiden:				
Oostvliet	gemengd	29 ha	planvormingfase	2010-2020
Lisse:				
Mallegat	gemengd	4 ha	initiatiefase	2010-2020
Dever-Zuid	gemengd	3 ha	in uitvoering	v.a. 2008
Vml. PPO-terrein *	gemengd	4 ha	in uitvoering	v.a. 2008
Noordwijk:				
Space Sciencepark 1)	hoogwaardig	7 ha	gereed/in uitvoering	v.a. 2007
Noordwijkerhout:				
Uitbr. Delfweg	agrobusiness	10 ha	planvormingfase	2010-2020
Oegstgeest:				
Nieuw-Rhijngest	hoogwaardig	10 ha	initiatiefase	2010-2020
NIET opgenomen in de economische agenda 2)				
Hillegom:				
Pastorslaan	gemengd	10 ha	initiatiefase	na 2015
Leiderdorp:				
Bospoort	gemengd	4 ha	planvormingfase	v.a. 2009
Noordwijkerhout:				
Gravendam-Oost	gemengd	15 ha	initiatiefase	na 2030
Teylingen:				
Oosthoutlaan	gemengd	4 ha	initiatiefase	2010-2020
Greenibterrein	gemengd	4 ha	initiatiefase	na 2020
Opgenomen in de economische agenda maar ligt niet in Holland Rijnland				
Groenendijk	gemengd	18 ha	initiatiefase	2010-2020

* Particuliere ontwikkeling

1) Exclusief 5 hectare dat is gereserveerd voor uitbreiding ESTEC

2) Deze plannen staan niet in de Regionale Economische Agenda van Holland Rijnland, maar zijn wel opgenomen in (boven)lokale ruimtelijke (concept)plannen

Bron: Gemeenten en Infodesk Provincie Zuid-Holland



2.4 De vraagzijde van de bedrijfsruimtemarkt

De afgelopen jaren is er een aanzienlijk oppervlak aan bedrijventerreinen opgeleverd en uitgegeven. Met name de gemeenten in de Duin- en Bollenstreek hebben hiervan ruimschoots geprofiteerd. Het huidige, terstond uitgeefbare aanbod in Holland Rijnland is inmiddels klein, echter staat er de komende jaren een aanzienlijk oppervlak op stapel, welke is verdeeld over de verschillende gemeenten. Het huidige aanbod bedrijfsruimte is sterk versnipperd over de verschillende gemeenten, dan wel geconcentreerd op een aantal specifieke bedrijventerreinen, zoals Space Business Park. De vraag naar grond en kleinschalige bedrijfsruimte ter plaatse van de bedrijventerreinen is het laatste jaar behoorlijk afgenomen. De huidige vraag spitst zich meer toe op kleinere kavels en kleinschalige bedrijfsruimte op goed bereikbare locaties.

Samenvatting

- In Holland Rijnland was medio 2008 ca. 125.000 m² bvo bestaande bedrijfsruimten beschikbaar.
- Het aanbod grondkavels ter plaatse van bedrijventerreinen spitst zich met name toe op kleinere kavels tot ca. 7.500 m².
- De totale leegstand van bedrijfsruimte binnen Holland Rijnland is ca. 4%. Dit percentage staat vrijwel gelijk aan de frictieleegstand die nodig is voor een gezonde marktwerking.
- De vraag naar grootschalige grondkavels / bedrijfsruimte op goed bereikbare bedrijventerreinen is de afgelopen jaren afgenomen.
- De vraag naar representatieve zelfstandige bedrijfspanden, combinaties met kantoor en bedrijfsruimte, is de laatste jaren toegenomen.



Conclusie

De onderhavige locatie achten wij geschikt voor de ontwikkeling van een mix van kleinschalige kantoren i.c.m. bedrijfspanden waarbij een combinatie zal worden aangeboden van bedrijfsruimte/hal i.c.m. kantoor. Grootschalige ontwikkelingen op het gebied van bedrijfshallen i.c.m. grootschalig transport zou te belastend zijn voor de omgeving en logistiek gezien is een dergelijke ontwikkeling lastig in te passen.

Het ontwikkelen van kantoorvilla's en kleinschalige representatieve bedrijfsunits (kantoor + bedrijfshal) lijkt ons ter plaatse van de Oude Vaartweg, uitgaande van de huidige planvorming en mede afgezet tegen alle ontwikkelingen in de directe omgeving van dit gebied, op dit moment en onder de huidige marktomstandigheden de meest passende invulling.

- In de regio Leiden - Oegstgeest is er een constante (verplaatsings) vraag naar hoogwaardige zelfstandige kantoorpanden (koop en huur) met een oppervlak tot 650 m².
- De opzet van een bedrijvenpark i.c.m. met het aan te brengen oppervlaktewater, sluit aan bij de open structuur van de directe omgeving.
- Goede bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer vanuit de omliggende gemeenten.
- Functionele en kwalitatieve aanvulling op nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein MEOB.
- Oegstgeest kent een zeer beperkte leegstand in kantoorpanden.

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V.

Leiden, 11 mei 2011

A. Barnhoorn

Korswagen Groep
t.a.v. Ing. B. Korswagen
Postbus 562
2300 AN Leiden

HAAGWEG 51
2321 AC LEIDEN
TELEFOON 071 528 14 14
FAX 071 528 14 11
E-MAIL INFO@IMMO-RIJNSTEDE.NL

Leiden, 8 mei 2013.

Betreft: aanvulling op waardering percelen grond aan de Oude Vaartweg te Oegstgeest

Geachte heer Korswagen,

Op 28 december 2012 zonden wij u een taxatie m.b.t. de grondwaarde van de percelen gelegen langs de oude Vaartweg te Oegstgeest alwaar gepland is de bouw van een aantal vrijstaande bedrijfs/kantoor ruimten.

Vervolgens zonden wij u op 5 februari 2013 een brief waarin wij aangaven dat dit object uniek is in zijn soort, beantwoord aan een behoefte en zelfs in de huidige markt courant genoemd mag worden. Ook hebben wij eind februari de samenhang met ontwikkelingen op het voormalig MEOB terrein daarbij overwogen.

Resumerend kan gesproken worden over een kleinschalige bedrijfsmatige ontwikkeling van zes vrijstaande, in het groen gelegen gebouwen geschikt voor bedrijven met beperkte bedrijfsmatige activiteiten en kantoor of kantoor-achtige activiteiten.

Een groot voordeel is dat de gebouwen beschikken over voldoende parkeergelegenheid en dat het terrein goed te beveiligen is. In feite is daardoor sprake van een “**niche**” in de markt.

Concreet is er schriftelijk belangstelling van een viertal bedrijven:

1. Van der Haar en Partners b.v. (Architecten)
2. Koeleman Accountants & belastingadviseurs
3. Energy Environment Care
4. Tauro (ingevolge groei en uitbreiding van IBB Kondor)

Voorts hebben wij gesprekken met een zeer specialistisch technisch bedrijf. Thans gevestigd op een industriegebied te Leiden. Het Franse moederbedrijf wenst een solitaire vestiging met hoogwaardige uitstraling.

Wij verwachten op korte termijn, indien een verkoop of verhuur campagne zou worden gestart, met name belangstelling van hoogwaardige bedrijven die deels bedrijfsmatige activiteiten hebben zoals bijvoorbeeld in de ICT, medische producten en diensten, studio's, reclame, produkt-ontwikkeling, research & development en daarnaast een kantoorfunctie. Bedrijven die zich niet thuisvoelen op een industrieterrein en die niet passen in een kantorenhuis. Bedrijven die op zoek zijn naar een passend gebouw in een "stimulerende" omgeving.

In casu stelde u ons in het bezit van het rapport van de heer Barnhoorn van mei 2011. Het rapport dat iets later door hem werd gebagatelliseerd.
De conclusies uit dat rapport onderschrijf ik volledig:

- *"In de regio Leiden – Oegstgeest is er een constante (verplaatsings) vraag naar hoogwaardig zelfstandige kantoorpanden (koop en huur) met een oppervlak tot 650 m².*
- *De opzet van een bedrijvenpark i.c.m. het aan te brengen oppervlaktewater, sluit aan bij de open structuur van de directe omgeving.*
- *Goede bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer vanuit de omliggende gemeenten.*
- *Functionele en kwalitatieve aanvulling op nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein MEOB*
- *Oegstgeest kent een zeer beperkte leegstand in kantoorpanden."*

Ik herken met name de constante verplaatsingsvraag naar zelfstandige panden. Mijns inziens is die ook nu nog aanwezig. Voorts wil ik toevoegen dat de vraag niet alleen uit Oegstgeest te verwachten is. Leiden "zit vol" tot aan haar erfgronden en heeft niet of nauwelijks uitgifbare grond voor kleinschalige nieuwbouw projecten in de bedrijfsmatige sfeer. Regelmatig wijken dergelijke bedrijven uit naar bijvoorbeeld Alphen aan den Rijn. Ook vanuit Teylingen en Noordwijk is vraag te verwachten. De gemeente zal dit ook ervaren bij het uitgeven van gronden op het MEOB terrein.

Ook vroeg u mij te reageren op de rapporten van de NVM-business met betrekking tot de Kantorenmarkt en de Bedrijvenmarkt. Zeker: de rapporten laten een trend zien echter er zijn veel kanttekeningen te plaatsen. Zo geldt voor de kantorenmarkt dat met name Den Haag en de Rotterdamse regio alsmede ook Zeeland betrokken zijn in dit gebied. Ik vraag mij in alle redelijkheid af of de conclusies ook gelden voor deze regio immers hier is relatief sprake van veel zorg en werkgelegenheid die gebonden is aan de universiteit. Voorts is mij apert onduidelijk in hoeveel gevallen het gaat om kleine kantoren/bedrijven en de combinatie is al helemaal uit beeld. Kortom ik verwerp deze algemene rapporten voor deze locatie en de geplande bebouwing.

Tot slot geven wij, als deskundige op deze markt, nogmaals aan dat bij een goede marketing dit project, ook rekening houdende met het huidige economisch sentiment, nog relatief snel kan worden weggezet.

Vertrouwende u hiermee voldoende duidelijkheid te geven,

Hoogachtend

Ing. B. van der Velden
Immo Rijnstede BV

Impressie van beoogde gebouwen:

