

Leiden 2016

Monitor werklandschappen



Inleiding

In december 2013 is het Beleidskader 'Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse regio' vastgesteld. De visie hierin is: van bedrijventerrein naar werklandschap. In deze monitor bekijken we voor de Leidse werklandschappen waar we nu staan. Het betreft:

- De Hallen
- De Waard
- Lammenschansweg
- Merenwijk
- Roomburg
- Rooseveltstraat
- Trekvliet
- Tussen Rijn & Rail
- Veilingterrein
- Westwal
- Leiden Bio Science Park

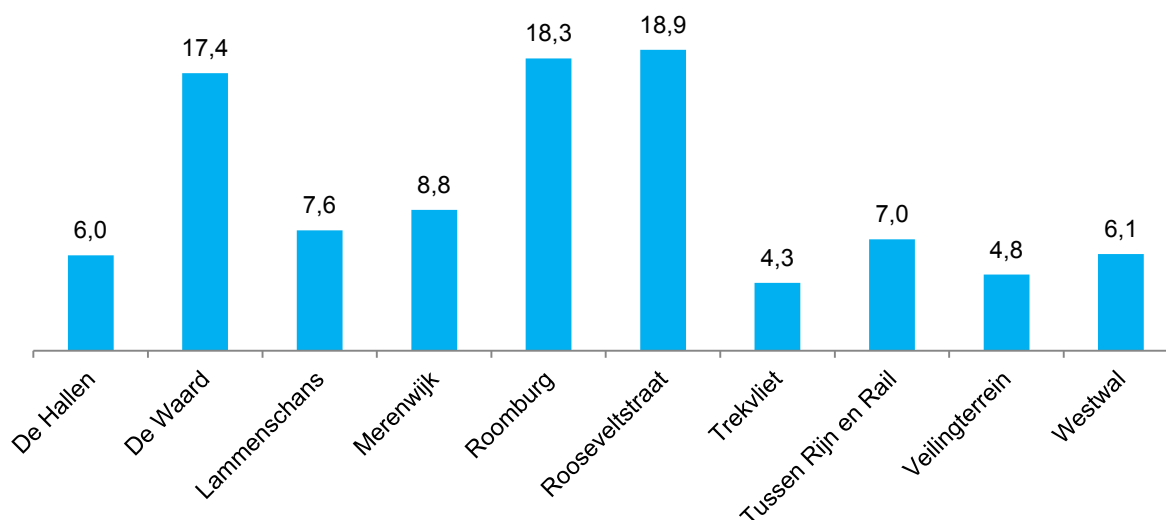
Leiden Bio Science Park is getypeerd als een high-tech werklandschap en de andere terreinen als 'gemengd'.

Kerncijfers werklandschappen

Voordat we de werklandschappen afzonderlijk beschrijven kijken we eerst naar de belangrijkste kenmerken van de werklandschappen. Op deze manier kunnen we algemene trends op de gemengde werklandschappen ontdekken en zien we in welke opzichten de werklandschappen van elkaar verschillen of op elkaar lijken.

Een belangrijk kenmerk is de oppervlakte van de verschillende gemengde werklandschappen. Er zijn drie wat grotere terreinen (De Waard, Roomburg en Rooseveltstraat) en zes wat kleinere. Het gaat hier om de oppervlakte van het terrein, dus inclusief wegen en openbare ruimte. Het Leiden Bio Science Park is ongeveer even groot als de gemengde werklandschappen bij elkaar.

Oppervlakte gemengde werklandschappen in hectare



Bron: Basiskaart gemeente Leiden

In onderstaande tabel staan de netto vloeroppervlakte van de gebouwen en de Floor Space Index per 2016 weergegeven (voor definities, zie pagina 3). De FSI geeft aan hoe intensief het terrein is bebouwd. Er is duidelijk te zien dat het Veilingterrein en de Rooseveltstraat het meest intensief bebouwd zijn. Op De Hallen wordt de ruimte het minst intensief gebruikt. Dit is overigens geen waardeoordeel: er kan bijvoorbeeld voor gekozen zijn om bepaalde delen van het werklandschap groen te houden.

Werklandschap	Oppervlakte (hectare)	Netto vloeroppervlak (m ²)	Floor Space Index (FSI)
De Hallen	6,0	8.097	0,14
De Waard	17,4	95.757	0,55
Lammenschans	7,6	39.620	0,52
Merenwijk	8,8	40.194	0,46
Roomburg	18,3	97.334	0,53
Rooseveltstraat	18,9	138.414	0,73
Trekvlief	4,3	26.425	0,62
Tussen Rijn en Rail	7,0	20.248	0,29
Veilingterrein	4,8	35.003	0,73
Westwal	6,1	20.311	0,34
Totaal gemengd	99,0	524.403	0,53
Leiden Bio Science Park	100,8	686.482	0,68
Totaal werklandschappen	199,8	1.207.885	0,60

Bron: Basiskaart gemeente Leiden en Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

In de werklandschappen zijn bedrijven en instellingen gevestigd waar mensen werken. In onderstaande tabel is te zien hoeveel bedrijven er gevestigd zijn per 1 januari 2016 en hoeveel mensen er op die datum werken. Van de gemengde werklandschappen zijn de meeste bedrijven gevestigd op Rooseveltstraat, terwijl de meeste arbeidsplaatsen op Roomburg te vinden zijn. De Hallen is zowel gemeten in aantal bedrijven als in aantal arbeidsplaatsen het kleinst. Per hectare werken de meeste mensen op het Veilingterrein en Roomburg. Verderop in deze monitor, waar de werklandschappen afzonderlijk worden besproken, is de ontwikkeling in de tijd van het aantal bedrijven en het aantal arbeidsplaatsen per terrein te zien en ook de verdeling van grote en kleine bedrijven.

Werklandschap	Aantal bedrijven 2016	Werkgelegenheid (arbeidsplaatsen)	Werkgelegenheid per hectare
De Hallen	12	92	15
De Waard	104	1.337	77
Lammenschans	19	580	77
Merenwijk	64	452	51
Roomburg	52	2.335	127
Rooseveltstraat	144	1.422	75
Trekvlief	27	165	39
Tussen Rijn en Rail	26	188	27
Veilingterrein	95	629	132
Westwal	29	184	30
Totaal gemengd	572	7.384	75
Leiden Bio Science Park	216	18.274	181
Totaal werklandschappen	788	25.658	128

Bron: Werkgelegenheids- en Bedrijvenregister Zuid-Holland

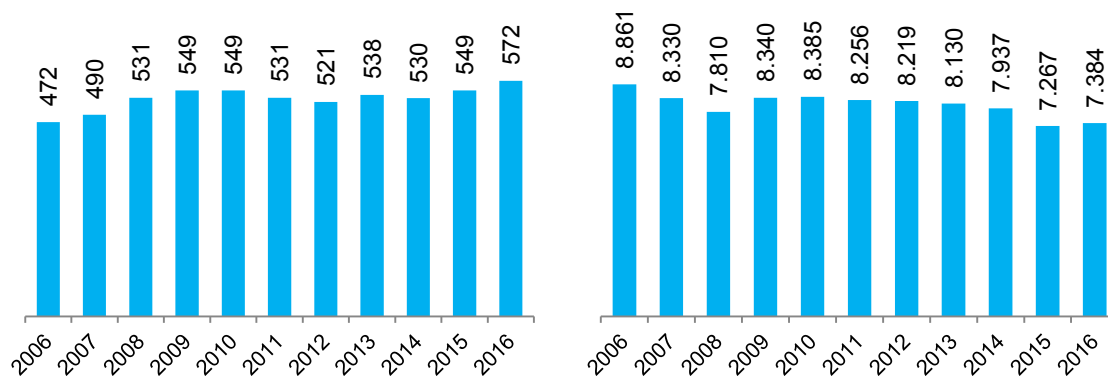
In de afgelopen jaren heeft het aantal bedrijven op de gemengde werklandschappen zich ontwikkeld van 538 op 1 januari 2013 tot 572 in 2016. Dat is het resultaat van 151 bedrijven die erbij kwamen en 117 die verdwenen. Andersom geredeneerd: van de bedrijven die er in 2013 waren, was 22% na drie jaar niet meer op het werklandschap gevestigd. Van de bedrijven die er in 2016 waren, had 26% zich in de afgelopen drie jaar daar gevestigd. Overigens is uit het beschikbare bronmateriaal niet af te leiden of de 'nieuwe' bedrijven startende bedrijven waren of dat ze verhuisd zijn van een andere plek. Ook van de bedrijven die verdwenen zijn is niet na te gaan of bijvoorbeeld een faillissement of een verhuizing de oorzaak was.

Werklandschap	Aantal bedrijven 2013	Nieuw op werklandschap	Weg van werklandschap	Aantal bedrijven 2016
De Hallen	13	+1	-2	12
De Waard	98	+29	-23	104
Lammenschans	19	+4	-4	19
Merenwijk	67	+10	-13	64
Roomburg	51	+11	-10	52
Rooseveltstraat	126	+39	-21	144
Trekvlief	30	+4	-7	27
Tussen Rijn en Rail	23	+9	-6	26
Veilingterrein	81	+40	-26	95
Westwal	30	+4	-5	29
Totaal gemengd	538	+151	-117	572
Leiden Bio Science Park	181	+77	-42	216
Totaal werklandschappen	719	228	-159	788

Bron: Werkgelegenheids- en Bedrijvenregister Zuid-Holland

In onderstaande grafieken is te zien dat het aantal bedrijven op de gemengde werklandschappen in de afgelopen tien jaar is gestegen, maar dat het aantal arbeidsplaatsen is gedaald. Het gemiddeld aantal arbeidsplaatsen per bedrijf is gedaald van 19 in 2006 naar 13 in 2016. Overigens is het een landelijke trend dat de werkgelegenheid in de industrie (de meest voorkomende sector op de gemengde werklandschappen) afneemt.

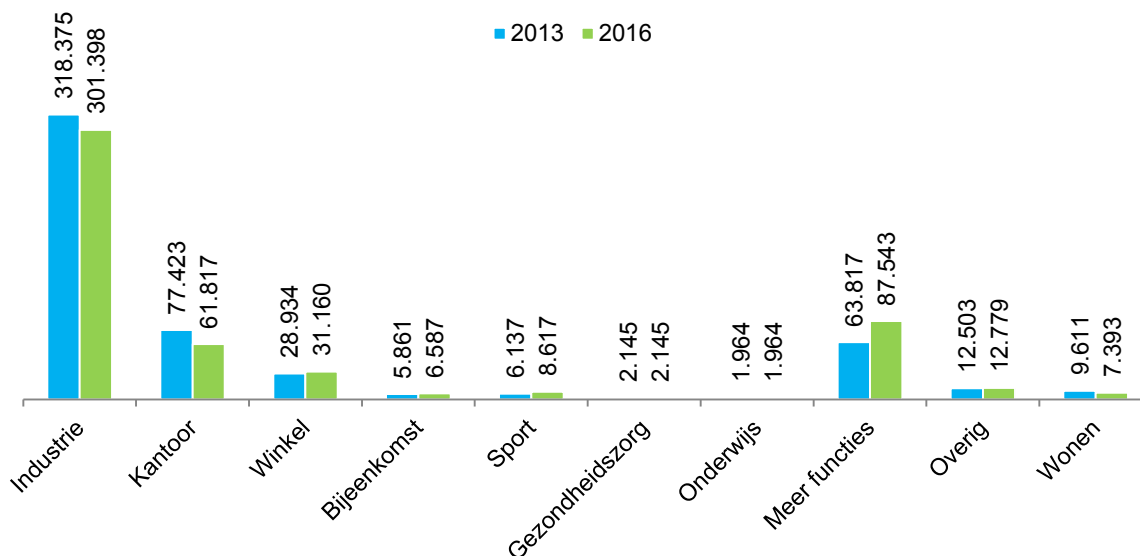
Ontwikkeling van aantal bedrijven en werkgelegenheid op gemengde werklandschappen



Bron: Werkgelegenheids- en Bedrijvenregister Zuid-Holland

De panden op de werklandschappen hebben verschillende functies. In onderstaande grafiek is te zien hoe de oppervlaktes per functie zich in de afgelopen drie jaar hebben ontwikkeld. Samen vormen de oppervlaktes per functie het netto vloeroppervlak. De functie 'industrie' is de meest voorkomende functie op de gemengde werklandschappen. De netto vloeroppervlakte hiervan is in de afgelopen drie jaar gedaald. Ook het aantal vierkante meters 'kantoor' is gedaald. Het meest gestegen is de oppervlakte van panden met 'meer functies' (bv gezondheidszorg / kantoor).

Algehele verdeling naar functie op gemengde werklandschappen (m²)



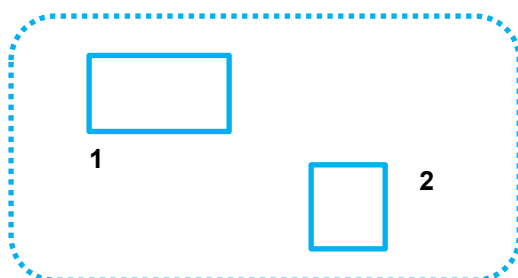
Bron: Basisadministratie Adressen en gebouwen (BAG)

Definities

Netto vloeroppervlak en FSI

Bij netto vloeroppervlak gaat het om het verhuurbare oppervlak van een gebouw. Dus parkeerterreinen tellen niet mee, maar als een gebouw drie verdiepingen heeft, telt het bebouwde oppervlak van alle drie de verdiepingen mee in het netto vloeroppervlak. In de regel wordt gewerkt met het BVO (bruto vloeroppervlak). Helaas hebben wij hier geen cijfers over. Als vuistregel kan als vertaalslag worden gehanteerd: 1 m² BVO = 0,8 m² NVO. De Floor Space Index geeft de verhouding aan tussen de totale oppervlakte van een terrein en het netto vloeroppervlak van alle vloeren van de gebouwen.

Stel, er is een werklandschap (gestippelde lijn) met een oppervlakte van 2 hectare. Er staan twee gebouwen. Gebouw 1 heeft een oppervlakte van 30.000 m² (0,3 hectare) en alleen een begane grond. Gebouw 2 heeft een oppervlakte van 20.000 m² (0,2 hectare) en bovenop de begane grond nog eens drie verdiepingen. Het netto vloeroppervlak is dan 30.000 + 4 x 20.000 = 110.000 m² (=1,1 hectare). De Floor Space Index is $1,1 / 2 = 0,55$.



De Hallen



Kerncijfers De Hallen

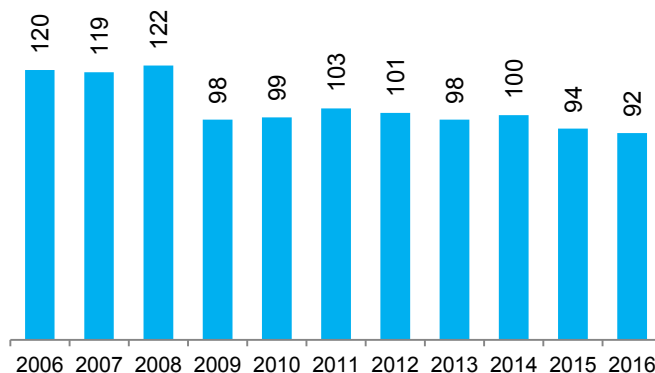
	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	59.847 m ² (6,0 ha)	8.097 m ²	0,14
2016	59.847 m ² (6,0 ha)	8.097 m ²	0,14

Gebruiksfunctie	Netto vloeroppervlak 2013		Netto vloeroppervlak 2016	
	m ²	%	m ²	%
Industrie	7.408	91%	7.408	91%
Kantoor	-	-	-	-
Winkel	101	1%	101	1%
Bijeenkomst	-	-	-	-
Sport	-	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-	-
Onderwijs	-	-	-	-
Meerdere functies	492	6%	492	6%
Overig	61	1%	61	1%
Wonen	35	0%	35	0%
Totaal	8.097	100%	8.097	100%

Aantal bedrijven

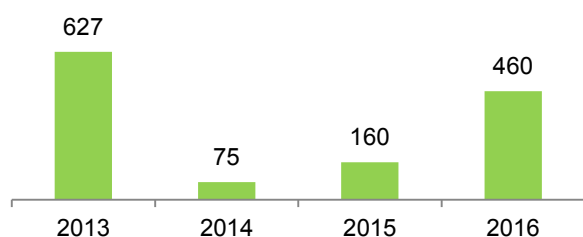
Aantal arbeidsplaatsen

1 arbeidsplaats	1
2-9 arbeidsplaatsen	9
10-49 arbeidsplaatsen	2
50-249 arbeidsplaatsen	0
vanaf 250 arbeidsplaatsen	0
Totaal	12



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Aanbod van bedrijfsruimte in m²



5,7% van totale NVO op dat werklandschap in 2016

Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

Ontwikkelingen 2013-2016

Naast woningbouwontwikkeling ten zuiden van De Hallen (op het voormalige Groenordhallen-terrein) zijn er ten noorden van de Hallenweg geen bijzondere (her)ontwikkelingen of nieuw gevestigde bedrijven.

De Waard



Kerncijfers De Waard

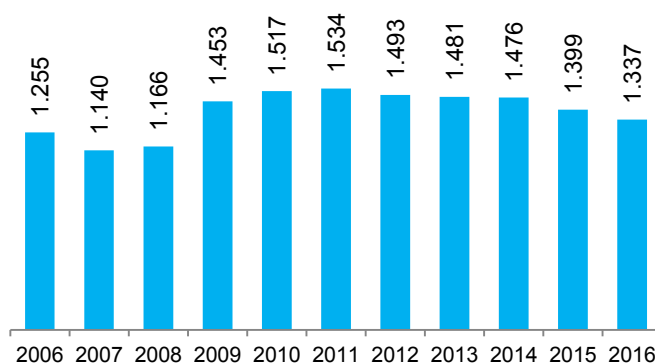
	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	173.967m ² (17,4 ha)	95.757 m ²	0,55
2016	173.967m ² (17,4 ha)	95.757 m ²	0,55

Gebruiksfunctie	Netto vloeroppervlak 2013		Netto vloeroppervlak 2016	
	m ²	%	m ²	%
Industrie	61.494	64%	60.427	63%
Kantoor	16.288	17%	13.990	15%
Winkel	3.933	4%	3.293	3%
Bijeenkomst	2.675	3%	3.317	3%
Sport	604	1%	1.642	2%
Gezondheidszorg	262	0%	262	0%
Onderwijs	-	-	-	-
Meerdere functies	6.420	7%	9.967	10%
Overig	206	0%	206	0%
Wonen	3.875	4%	2.653	3%
Totaal	95.757	100%	95.757	100%

Aantal bedrijven

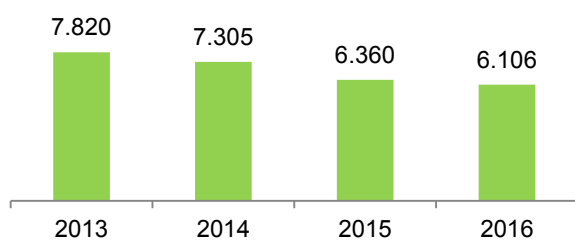
Aantal arbeidsplaatsen

1 arbeidsplaats	37
2-9 arbeidsplaatsen	39
10-49 arbeidsplaatsen	23
50-249 arbeidsplaatsen	5
vanaf 250 arbeidsplaatsen	0
Totaal	104



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Aanbod van bedrijfsruimte in m²



6,4% van totale NVO op dat werklandschap in 2016

Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

Ontwikkelingen 2013-2016

Geen bijzondere herontwikkelingen, daarentegen wel toevoeging van diverse leisure activiteiten zoals sportscholen en een dansschool binnen de bestaande vierkante meters. Infotheek is deels verhuisd naar de Zaalbergweg (Roomburg) en is voornemens om in 2017/2018 volledig over te gaan naar die locatie. Dat heeft tot gevolg dat er op het bedrijventerrein de Waard 1.200 m² vloeroppervlak extra beschikbaar komt binnen de bestaande meters.

Lammenschans



Kerncijfers Lammenschans

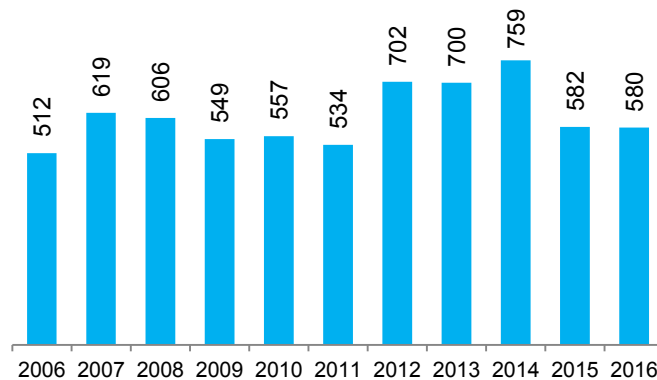
	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	75.514 m ² (7,6 ha)	46.862 m ²	0,62
2016	75.514 m ² (7,6 ha)	39.620 m ²	0,52

Gebruiksfunctie	Netto vloeroppervlak 2013		Netto vloeroppervlak 2016	
	m ²	%	m ²	%
Industrie	23.398	50%	8.345	21%
Kantoor	10.707	23%	9.288	23%
Winkel	2.048	4%	4.914	12%
Bijeenkomst	433	1%	433	1%
Sport	-	-	1.442	4%
Gezondheidszorg	-	-	-	-
Onderwijs	-	-	-	-
Meerdere functies	2.555	5%	7.477	19%
Overig	6.645	14%	6.645	17%
Wonen	1.076	2%	1.076	3%
Totaal	46.862	100%	39.620	100%

Aantal bedrijven

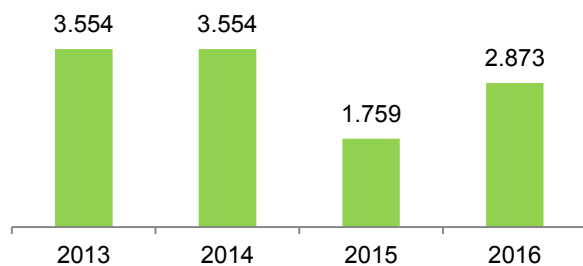
Aantal arbeidsplaatsen

1 arbeidsplaats	2
2-9 arbeidsplaatsen	6
10-49 arbeidsplaatsen	8
50-249 arbeidsplaatsen	3
vanaf 250 arbeidsplaatsen	0
Totaal	19



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Aanbod van bedrijfsruimte in m²



7,3% van totale NVO op dat werklandschap in 2016

Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

Ontwikkelingen 2013-2016

Het bedrijventerrein aan de Lammenschansweg is een gebied met uitdagende ontwikkelkansen. De ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek biedt ontwikkelkansen waarbij de bouwmogelijkheden niet exact worden gedefinieerd. In de vastgestelde Ontwikkelstrategie wordt maximale ruimte geboden om een divers stedelijk programma te realiseren. Op de voormalige Avery Dennison locatie is 10.000 m² gesloopt. (Avery Dennison is verhuisd naar het Oegstgeester deel van het Leiden Bio Science Park.)

Merenwijk



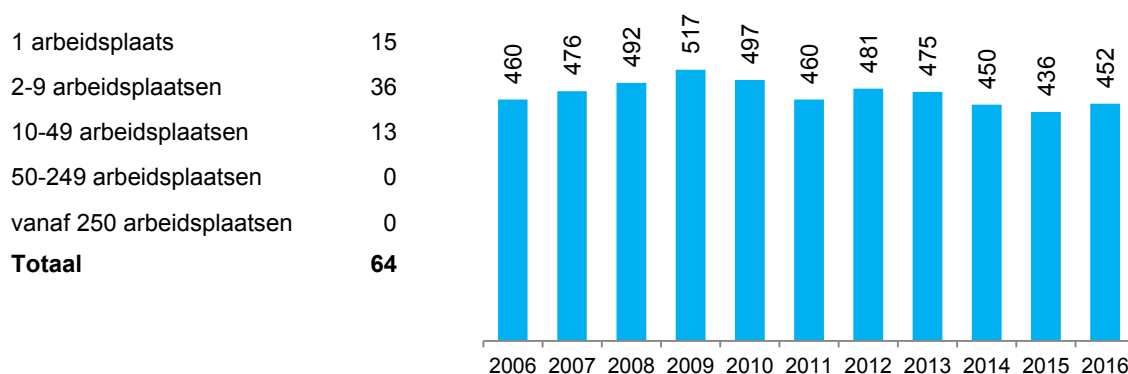
Kerncijfers Merenwijk

	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	88.314 m ² (8,8 ha)	40.194 m ²	0,46
2016	88.314 m ² (8,8 ha)	40.194 m ²	0,46

Gebruiksfunctie	Netto vloeroppervlak 2013		Netto vloeroppervlak 2016	
	m ²	%	m ²	%
Industrie	34.043	85%	32.503	81%
Kantoor	1.508	4%	1.508	4%
Winkel	322	1%	322	1%
Bijeenkomst	2.181	5%	2.181	5%
Sport	-	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-	-
Onderwijs	-	-	-	-
Meerdere functies	1.686	4%	3.457	9%
Overig	47	0%	47	0%
Wonen	407	1%	176	0%
Totaal	40.194	100%	40.194	100%

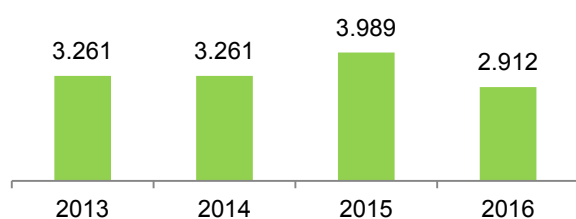
Aantal bedrijven

Aantal arbeidsplaatsen



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Aanbod van bedrijfsruimte in m²



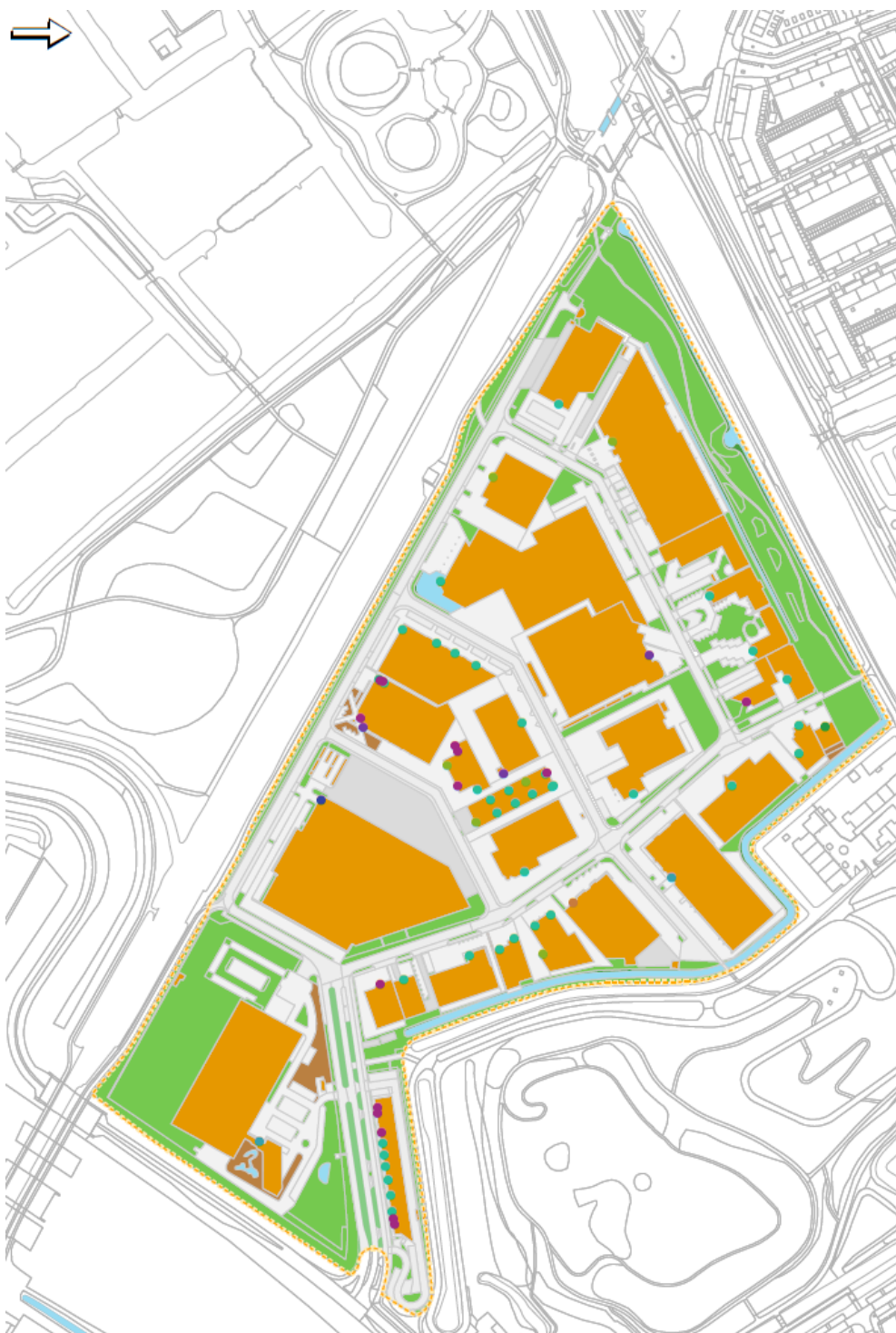
7,2% van totale NVO op dat werklandschap in 2016

Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

Ontwikkelingen 2013-2016

Geen bijzondere ontwikkelingen geweest. Af en toe is er een verzoek van een vastgoedeigenaar om wonen toe te staan op dit bedrijventerrein. Vanuit het beleidskader Werklandschappen hebben wij hier niet aan meegewerkt.

Roomburg



Kerncijfers Roomburg

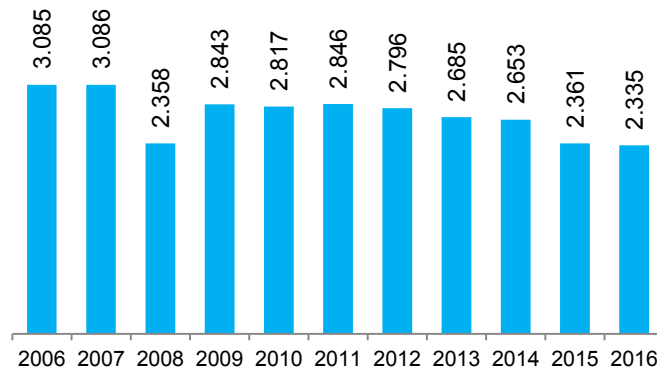
	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	183.315 m ² (18,3 ha)	96.226 m ²	0,52
2016	183.315 m ² (18,3 ha)	97.334 m ²	0,53

Gebruiksfunctie	Netto vloeroppervlak 2013		Netto vloeroppervlak 2016	
	m ²	%	m ²	%
Industrie	37.629	39%	37.629	39%
Kantoor	19.394	20%	9.220	9%
Winkel	2.445	3%	2.445	3%
Bijeenkomst	-	-	-	-
Sport	-	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-	-
Onderwijs	-	-	-	-
Meerdere functies	33.278	35%	44.520	46%
Overig	3.244	3%	3.520	4%
Wonen	236	0%	-	-
Totaal	96.226	100%	97.334	100%

Aantal bedrijven

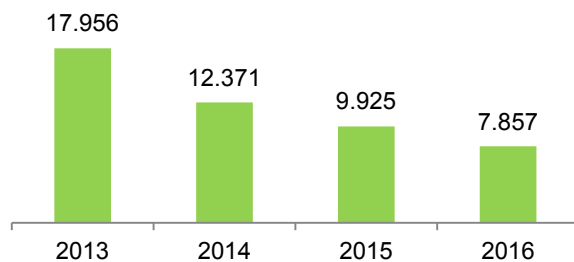
Aantal arbeidsplaatsen

1 arbeidsplaats	7
2-9 arbeidsplaatsen	21
10-49 arbeidsplaatsen	14
50-249 arbeidsplaatsen	9
vanaf 250 arbeidsplaatsen	1
Totaal	52



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Aanbod van bedrijfsruimte in m²



8,1% van totale NVO op dat werklandschap in 2016

Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

Ontwikkelingen 2013-2016

Geen bijzondere ontwikkelingen geweest, dan alleen de herontwikkeling / nieuwbouw van UL aan de De Heyderweg 1 en 3. Voor de De Heyderweg 13 is een bouwvergunning aangevraagd tbv sloop oude pand en daarvoor in de plaats een kantoorontwikkeling tbv Collis UL.

Rooseveltstraat



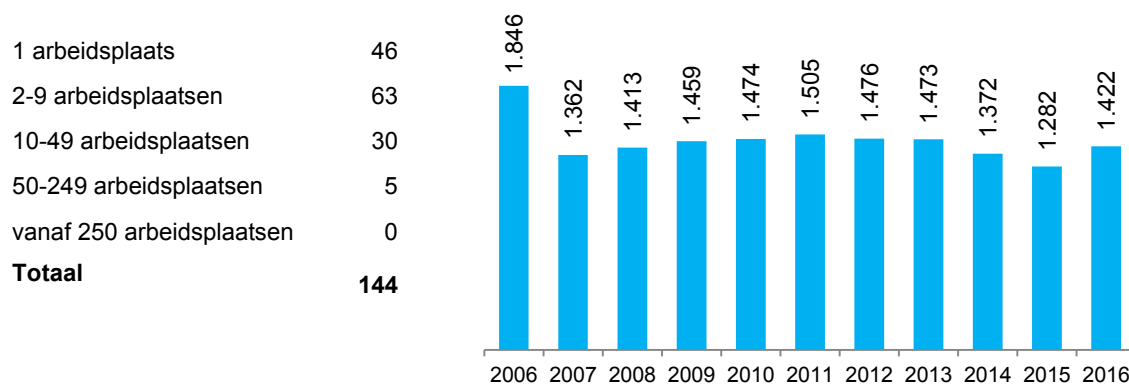
Kerncijfers Rooseveltstraat

	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	188.713 m ² (18,9 ha)	138.414 m ²	0,73
2016	188.713 m ² (18,9 ha)	138.414 m ²	0,73

Gebruiksfunctie	Netto vloeroppervlak 2013		Netto vloeroppervlak 2016	
	m ²	%	m ²	%
Industrie	85.038	61%	84.954	61%
Kantoor	18.997	14%	18.997	14%
Winkel	16.523	12%	16.523	12%
Bijeenkomst	572	0%	656	0%
Sport	2.619	2%	2.619	2%
Gezondheidszorg	1.883	1%	1.883	1%
Onderwijs	-	-	-	-
Meerdere functies	11.818	9%	11.818	9%
Overig	730	1%	730	1%
Wonen	234	0%	234	0%
Totaal	138.414	100%	138.414	100%

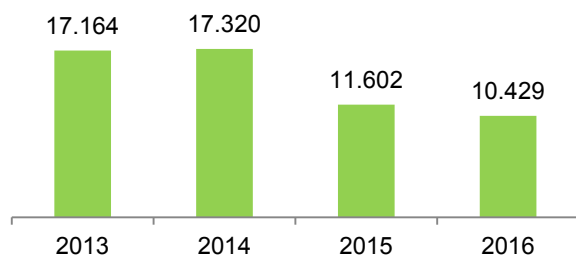
Aantal bedrijven

Aantal arbeidsplaatsen



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Aanbod van bedrijfsruimte in m²



7,5% van totale NVO op dat werklandschap in 2016

Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

Ontwikkelingen 2013-2016

De leegstand van afgelopen jaren is sterk verminderd. Op de kop van Rooseveltstraat / Voorschoterweg zijn als nieuwkomers Bouwmaat, KPN-XL en McDonald's gevestigd, verantwoordelijk voor circa 5.000 m² vloeroppervlak binnen de bestaande bebouwing. De gehele plint van Rooseveltstraat 49 is weer gevuld met diverse sportscholen en bedrijven als Toolstation en verfgroothandel Simonis. Bij elkaar verantwoordelijk voor circa 3.300 m² vloeroppervlak binnen de bestaande bebouwing.

Trekvliet



Kerncijfers Trekvliet

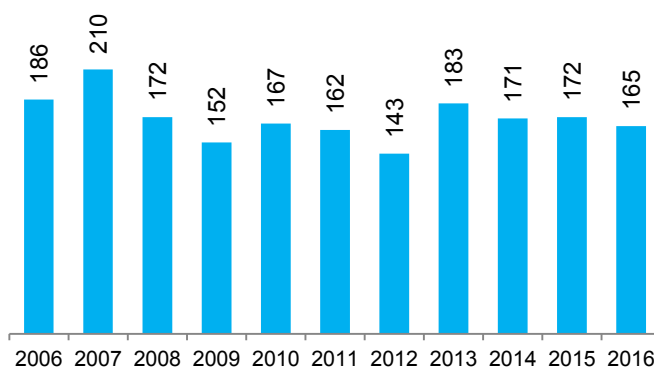
	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	42.587 m ² (4,3 ha)	25.658 m ²	0,60
2016	42.587 m ² (4,3 ha)	26.425 m ²	0,62

Gebruiksfunctie	Netto vloeroppervlak 2013		Netto vloeroppervlak 2016	
	m ²	%	m ²	%
Industrie	18.341	71%	19.108	72%
Kantoor	2.517	10%	2.517	10%
Winkel	2.192	9%	2.192	8%
Bijeenkomst	-	-	-	-
Sport	1.720	7%	1.720	7%
Gezondheidszorg	-	-	-	-
Onderwijs	-	-	-	-
Meerdere functies	-	-	-	-
Overig	30	0%	30	0%
Wonen	858	3%	858	3%
Totaal	25.658	100%	26.425	100%

Aantal bedrijven

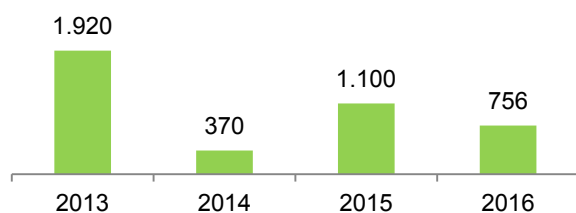
Aantal arbeidsplaatsen

1 arbeidsplaats	9
2-9 arbeidsplaatsen	13
10-49 arbeidsplaatsen	5
50-249 arbeidsplaatsen	0
vanaf 250 arbeidsplaatsen	0
Totaal	27



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Aanbod van bedrijfsruimte in m²



2,9% van totale NVO op dat werklandschap in 2016

Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

Ontwikkelingen 2013-2016

Als nieuwkomer is Auto-XL gevestigd aan de Zoeterwoudseweg 23 met wasstraat, deels binnen de bestaande bebouwing en deels nieuwbouw van circa 500 m² extra vloeroppervlak.

Tussen Rijn en Rail



Kerncijfers Tussen Rijn en Rail

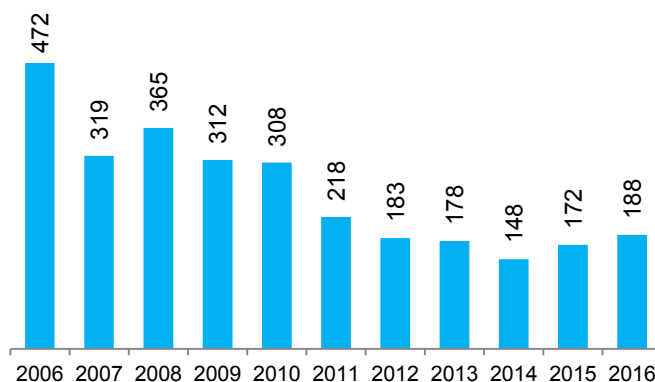
	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	69.789 m ² (7,0 ha)	20.248 m ²	0,29
2016	69.789 m ² (7,0 ha)	20.248 m ²	0,29

Gebruiksfunctie	Netto vloeroppervlak 2013		Netto vloeroppervlak 2016	
	m ²	%	m ²	%
Industrie	11.227	55%	11.227	55%
Kantoor	2.522	12%	807	4%
Winkel	-	-	-	-
Bijeenkomst	-	-	-	-
Sport	-	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-	-
Onderwijs	-	-	-	-
Meerdere functies	5.764	28%	7.892	39%
Overig	-	-	-	-
Wonen	735	4%	322	2%
Totaal	20.248	100%	20.248	100%

Aantal bedrijven

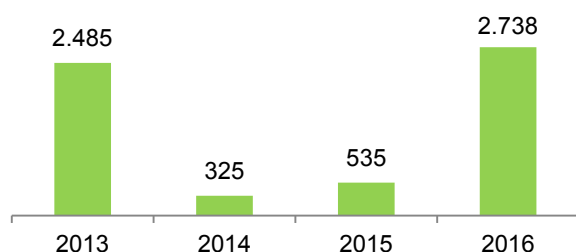
Aantal arbeidsplaatsen

1 arbeidsplaats	7
2-9 arbeidsplaatsen	15
10-49 arbeidsplaatsen	3
50-249 arbeidsplaatsen	1
vanaf 250 arbeidsplaatsen	0
Totaal	26



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Aanbod van bedrijfsruimte in m²



13,5% van totale NVO op dat werklandschap in 2016

Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

Ontwikkelingen 2013-2016

Geen bijzondere (her)ontwikkelingen op het eerste deel van het bedrijventerrein. Daarentegen is het Werninkterrein al enige tijd een gebied waar de nodige onderzoeken worden gedaan naar herontwikkelingskansen.

Veilingterrein



Kerncijfers Veilingterrein

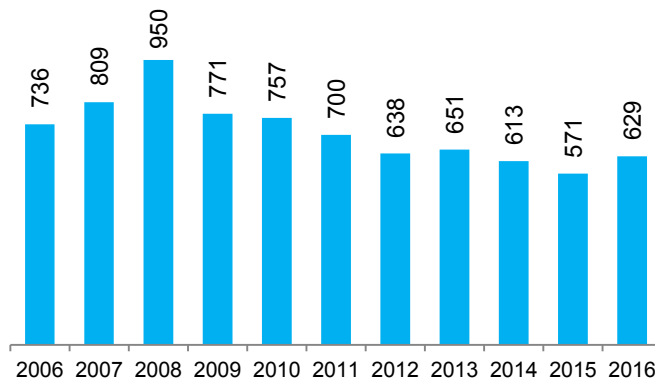
	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	47.728 m ² (4,8 ha)	35.003 m ²	0,73
2016	47.728 m ² (4,8 ha)	35.003 m ²	0,73

Gebruiksfunctie	Netto vloeroppervlak 2013		Netto vloeroppervlak 2016	
	m ²	%	m ²	%
Industrie	25.245	72%	25.245	72%
Kantoor	4.543	13%	4.543	13%
Winkel	1.370	4%	1.370	4%
Bijeenkomst	-	-	-	-
Sport	-	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-	-
Onderwijs	1.964	6%	1.964	6%
Meerdere functies	-	-	-	-
Overig	16	0%	16	0%
Wonen	1.865	5%	1.865	5%
Totaal	35.003	100%	35.003	100%

Aantal bedrijven

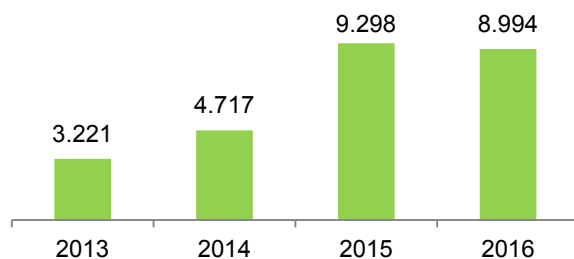
Aantal arbeidsplaatsen

1 arbeidsplaats	40
2-9 arbeidsplaatsen	43
10-49 arbeidsplaatsen	9
50-249 arbeidsplaatsen	3
vanaf 250 arbeidsplaatsen	0
Totaal	95



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Aanbod van bedrijfsruimte in m²



25,7% van totale NVO op dat werklandschap in 2016

Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

Ontwikkelingen 2013-2016

De Raad vastgoed gaat komende jaren hun bestaande kavel van circa 9.000 m² vloeroppervlak door sloop/nieuwbouw herontwikkelen naar woningbouw en commerciële ruimte.

Westwal



Kerncijfers Westwal

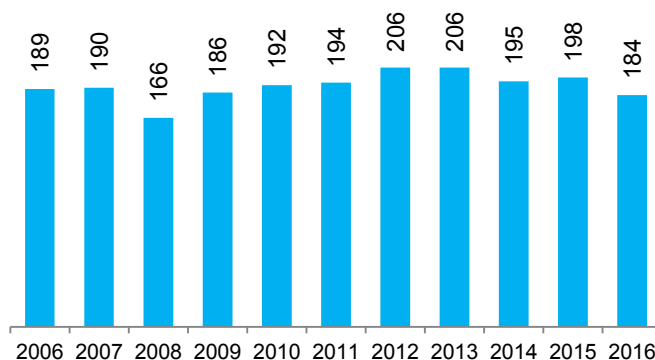
	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	60.620 m ² (6,1 ha)	20.311 m ²	0,34
2016	60.620 m ² (6,1 ha)	20.311 m ²	0,34

Gebruiksfunctie	Netto vloeroppervlak 2013		Netto vloeroppervlak 2016	
	m ²	%	m ²	%
Industrie	14.552	72%	14.552	72%
Kantoor	947	5%	947	5%
Winkel	-	-	-	-
Bijeenkomst	-	-	-	-
Sport	1.194	6%	1.194	6%
Gezondheidszorg	-	-	-	-
Onderwijs	-	-	-	-
Meerdere functies	1.804	9%	1.920	9%
Overig	1.524	8%	1.524	8%
Wonen	290	1%	174	1%
Totaal	20.311	100%	20.311	100%

Aantal bedrijven

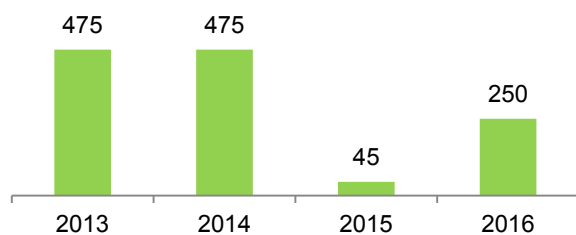
Aantal arbeidsplaatsen

1 arbeidsplaats	7
2-9 arbeidsplaatsen	17
10-49 arbeidsplaatsen	5
50-249 arbeidsplaatsen	0
vanaf 250 arbeidsplaatsen	0
Totaal	29



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Aanbod van bedrijfsruimte in m²



1,2% van totale NVO op dat werklandschap in 2016

Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

Ontwikkelingen 2013-2016

Geen bijzondere (her)ontwikkelingen geweest.

Bio Science Park



Kerncijfers Bio Science Park

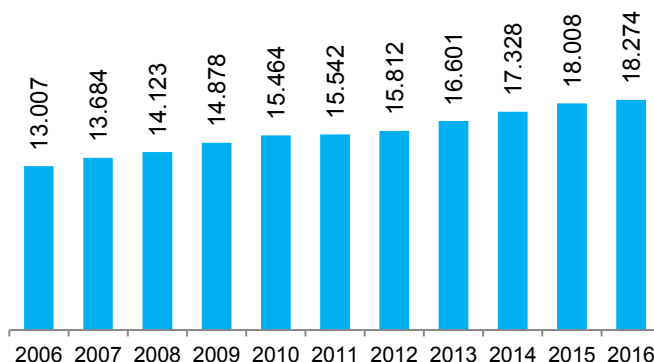
	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	1.008.271 m ² (100,8 ha)	672.987 m ²	0,67
2016	1.008.271 m ² (100,8 ha)	686.482 m ²	0,68

Gebruiksfunctie	Netto vloeroppervlak 2013		Netto vloeroppervlak 2016	
	m ²	%	m ²	%
Industrie	11.596	2%	11.596	2%
Kantoor	165.943	25%	179.540	26%
Winkel	821	0%	821	0%
Bijeenkomst	41.358	6%	6.483	1%
Sport	5.720	1%	5.720	1%
Gezondheidszorg	111.386	17%	111.386	16%
Onderwijs	124.336	18%	147.836	22%
Meerdere functies	89.698	13%	98.501	14%
Overig	88.534	13%	88.749	13%
Wonen	32.695	5%	35.850	5%
Totaal	672.987	100%	686.482	100%

Aantal bedrijven

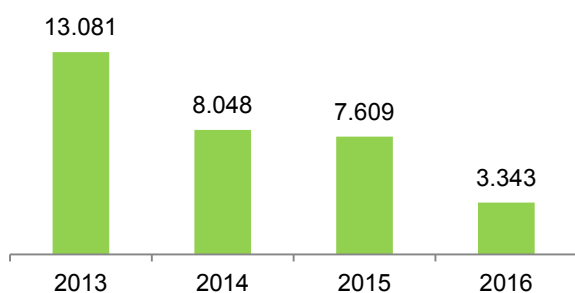
Aantal arbeidsplaatsen

1 arbeidsplaats	49
2-9 arbeidsplaatsen	76
10-49 arbeidsplaatsen	57
50-249 arbeidsplaatsen	19
vanaf 250 arbeidsplaatsen	15
Totaal	216



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Aanbod van bedrijfsruimte in m²



0,005% van totale NVO op dat werklandschap in 2016

Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

Ontwikkelingen 2013-2016

Grotere bedrijven die er in deze periode bij zijn gekomen zijn:

- Sylviusweg 62 (Astellas)
- Sylviusweg 70 (Biotech Training Facility)
- Zernikedreef 8 (CHDR)
- Zernikedreef 16 (Beagle).

In 2016 is het grootste deel van Naturalis buiten gebruik gesteld, vandaar de daling in de functie 'bijeenkomst'. Een groot pand met de functie 'onderwijs' dat gereed is gekomen is dat aan de Wasse-naarseweg 76.

NB: in het Masterplan Bio Science Park staan hogere FSI's genoemd dan in deze monitor. Dit komt vanwege:

- In het Masterplan wordt de FSI berekend over m^2 BVO. In deze monitor over m^2 NVO.
- Het Masterplan gaat voor het terreinoppervlak uit van alleen de (netto) kaveloppervlakten. Deze monitor gaat uit van het (bruto) gehele terrein, dus inclusief openbare gebieden als wegen, groen en water.
- In het Masterplan staan de FSI's weergegeven van de uiteindelijke situatie. In deze monitor wordt de huidige situatie gemonitord.