

Leiden 2017

Monitor werklandschappen



Tussen Rijn en Rail, gezien vanaf de Haagweg, 1963

Inleiding

In december 2013 is het Beleidskader 'Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse regio' vastgesteld. De visie hierin is: van bedrijventerrein naar werklandschap. In 2016 verscheen de eerste 'Monitor werklandschappen'. De nu voor u liggende is de tweede, die van 2017. Soms zijn administratieve wijzigingen doorgevoerd in de onderliggende data, waardoor sommige gegevens met terugwerkende kracht zijn veranderd. Het is daarom niet verstandig om de monitor van 2016 te vergelijken met die van 2017. De monitor van 2017 is zelfstandig leesbaar. In deze monitor bekijken we waar de Leidse werklandschappen nu staan. Het betreft:

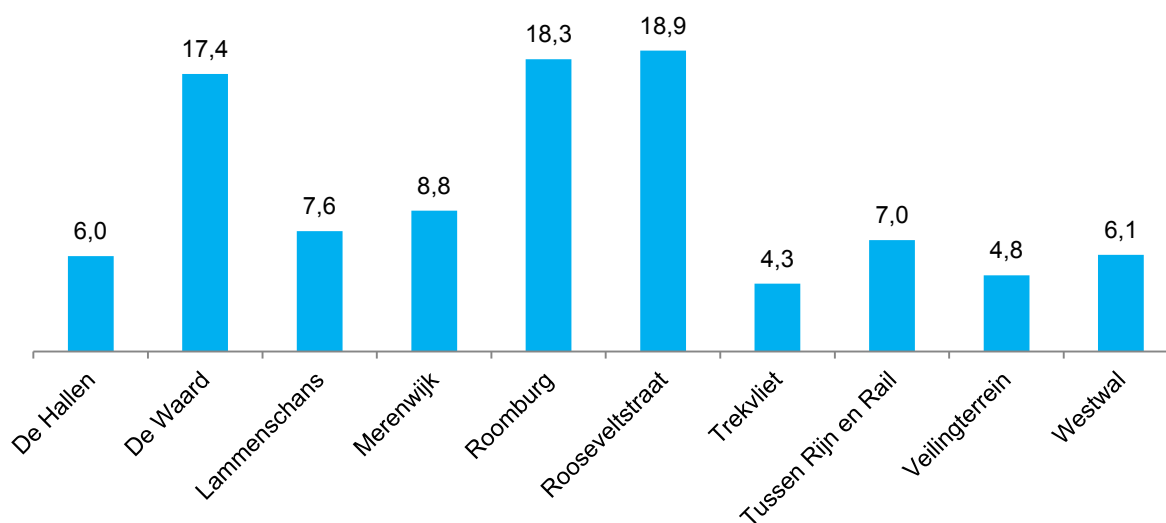
- De Hallen
- De Waard
- Lammenschansweg
- Merenwijk
- Roomburg
- Rooseveltstraat
- Trekvliet
- Tussen Rijn & Rail
- Veilingterrein
- Westwal
- Leiden Bio Science Park

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

Ruimtegebruik op 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.

Oppervlakte gemengde werklandschappen (hectare)



Bron: Basiskaart gemeente Leiden

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.

In onderstaande tabel staan de netto vloeroppervlakte van de gebouwen en de Floor Space Index per 2017 weergegeven (voor definities, zie pagina 6). 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	94.603	0,54
Lammenschans	7,6	39.620	0,52
Merenwijk	8,8	39.689	0,45
Roomburg	18,3	96.226	0,52
Rooseveltstraat	18,9	130.534	0,69
Trekvlief	4,3	26.425	0,62
Tussen Rijn en Rail	7,0	20.248	0,29
Veilingterrein	4,8	35.047	0,73
Westwal	6,1	20.311	0,34
Totaal gemengd	99,0	510.800	0,52
Leiden Bio Science Park	100,8	749.359	0,74
Totaal werklandschappen	199,8	1.260.159	0,63

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

Werkgelegenheid op werklandschappen

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. Recentere gegevens zijn niet beschikbaar.

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

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.

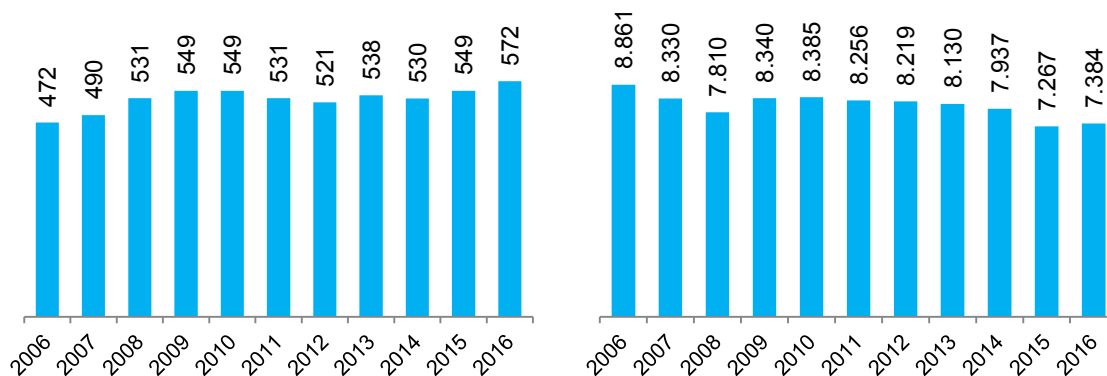
In de afgelopen jaren heeft het aantal bedrijven op de gemengde werklandschappen zich ontwikkeld van 538 op 1 januari 2013 tot 572 in 2016. Dat is het resultaat van 151 bedrijven die erbij kwamen en 117 die verdwenen. Andersom geredeneerd: van de bedrijven die er in 2013 waren, was 22% na drie jaar niet 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.

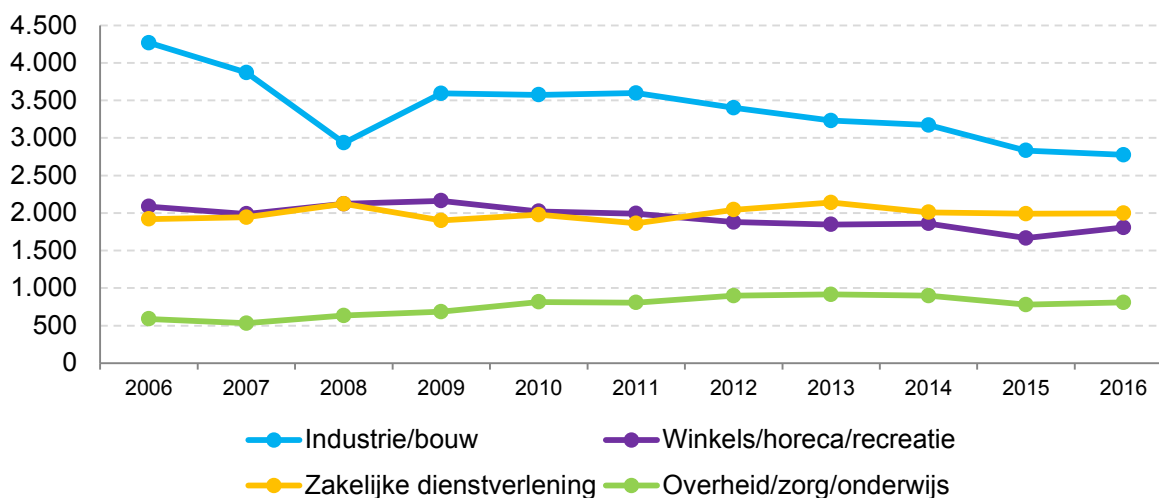
Ontwikkeling van aantal bedrijven en werkgelegenheid op gemengde werklandschappen



Bron: Werkgelegenheids- en Bedrijvenregister Zuid-Holland

Het is interessant om te kijken in welke sectoren de werkgelegenheid op werklandschappen zich bevindt en om te kijken hoe zich dit in de tijd heeft ontwikkeld. In de grafiek hieronder is te zien hoe de werkgelegenheid zich heeft ontwikkeld op de gemengde werklandschappen.

Ontwikkeling van de werkgelegenheid op gemengde werklandschappen naar sector

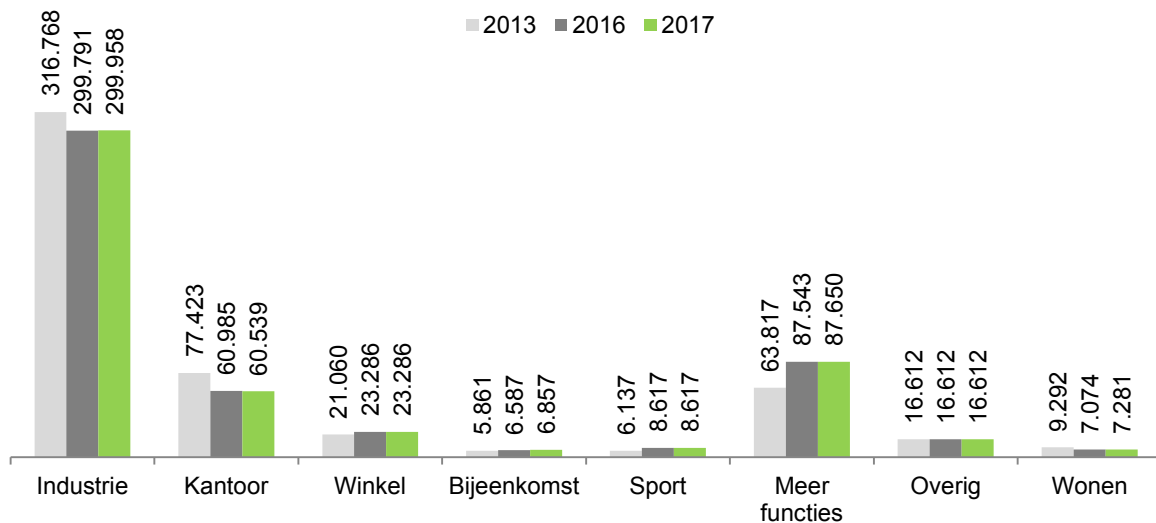


De sector industrie/bouw zorgt voor de meeste werkgelegenheid op de werklandschappen. Maar dit is ook de sector waar de afgelopen 10 jaar een flinke daling heeft plaatsgevonden (tussen 2006 en 2016 een daling van 35%, bijna 1.500 arbeidsplaatsen). De sectoren winkels/horeca/recreatie en zakelijke dienstverlening zijn ongeveer even groot en zorgden in de afgelopen tien jaar voor rond de 2.000 arbeidsplaatsen. De sector overheid/zorg/onderwijs is op de gemengde werklandschappen het kleinst, maar wel relatief het meest gestegen (tussen 2006 en 2016 met 37%, ruim 200 arbeidsplaatsen erbij). Overigens heeft deze stijging zich vooral voorgedaan tussen 2006 en 2010. Overigens is de verdeling op het Bio Science Park heel anders dan op de gemengde werklandschappen. Daar is de sector overheid/zorg/onderwijs veruit het grootst. Kijk achterin deze monitor voor meer details.

We kunnen de verdeling van de werkgelegenheid in sectoren op werklandschappen vergelijken met die in heel Leiden. Dan blijkt dat de sector industrie/bouw in Leiden van de vier het kleinst is met ca. 8000 arbeidsplaatsen, zakelijke dienstverlening heeft ca. 13.000 arbeidsplaatsen, winkels/horeca/recreatie 15.500 en overheid/zorg/onderwijs 31.000. Als we alle werklandschappen samen bekijken, dus inclusief Leiden Bio Science Park, dan blijkt dat van de sector industrie/bouw 63% van de arbeidsplaatsen in Leiden zich op een werklandschap bevindt (dus) 37% op een andere plek in Leiden. Bij overheid/zorg/onderwijs is dit 43%, bij zakelijke dienstverlening 33% en bij winkels/horeca/recreatie 19%.

De panden op de werklandschappen hebben verschillende functies. In onderstaande grafiek is te zien hoe de oppervlaktes per functie zich in de afgelopen vier jaar hebben ontwikkeld. Samen vormen de oppervlaktes per functie het netto vloeroppervlak. De functie 'industrie' is de meest voorkomende functie op de gemengde werklandschappen. Tussen 2013 en 2016 hebben enkele verschuivingen plaatsgevonden: minder industrie en wonen, meer sport en 'meer functies'. Tussen 2016 en 2017 is er niet heel veel veranderd. 'Meer functies' betekent dat verschillende functies in één gebouw worden gecombineerd, bijvoorbeeld kantoor en industrie.

Verdeling naar functie op gemengde werklandschappen (m²)



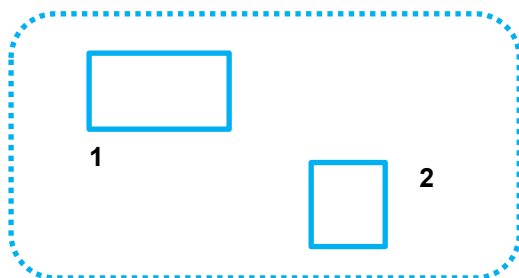
Bron: Basisadministratie Adressen en gebouwen (BAG)

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



De Hallen is gelegen in de buurt Groenord. 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.

Ruimtegebruik op De Hallen

Op De Hallen is in de periode 2013 tot en met 2017 niets veranderd in de bebouwing of in de functies die aanwezig zijn op het terrein. Er is wel wat aanbod van bedrijfsruimte geweest, maar in 2017 was dit er niet.

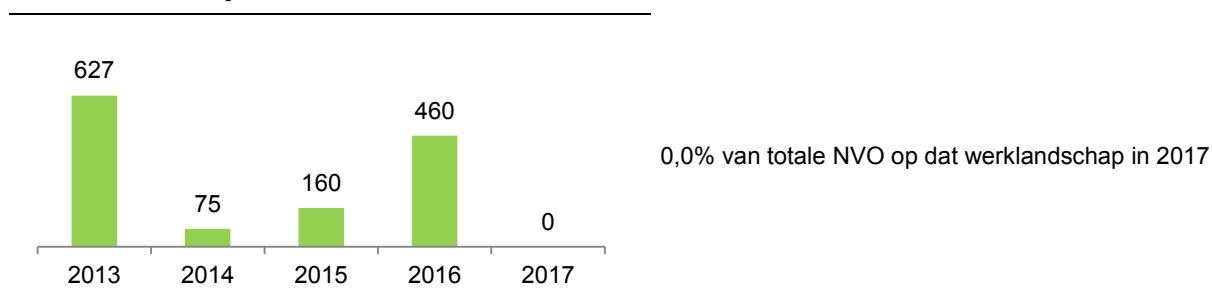
	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	59.847 m ² (6,0 ha)	8.097 m ²	0,14
2016	59.847 m ² (6,0 ha)	8.097 m ²	0,14
2017	59.847 m ² (6,0 ha)	8.097 m ²	0,14

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

Gebruiksfunctie	aantal m2			%		
	2013	2016	2017	2013	2016	2017
Industrie	7.408	7.408	7.408	91%	91%	91%
Kantoor	-	-	-	-	-	-
Winkel	101	101	101	1%	1%	1%
Bijeenkomst	-	-	-	-	-	-
Sport	-	-	-	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-	-	-	-
Onderwijs	-	-	-	-	-	-
Meerdere functies	492	492	492	6%	6%	6%
Overig	61	61	61	1%	1%	1%
Wonen	35	35	35	0%	0%	0%
Totaal	8.097	8.097	8.097	100%	100%	100%

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

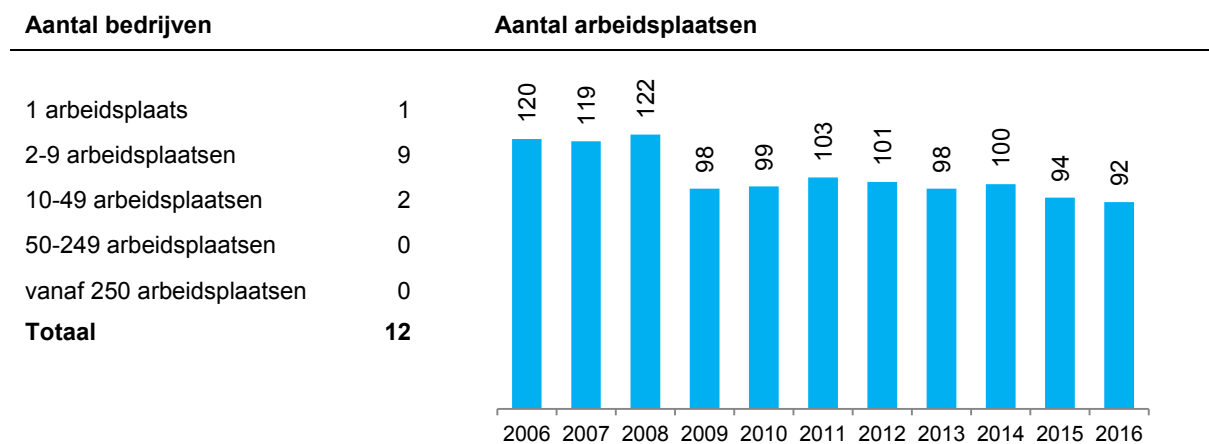
Aanbod van bedrijfsruimte in m²



Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

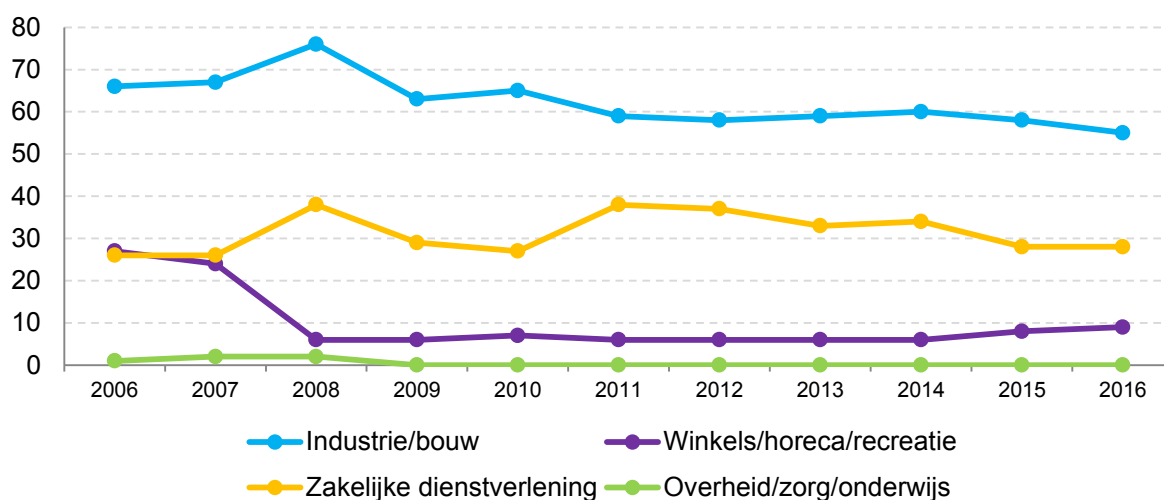
Werkgelegenheid op De Hallen

De werkgelegenheid op De Hallen is de afgelopen tien jaar geleidelijk teruggelopen. In de zakelijke dienstverlening zijn nog ongeveer evenveel arbeidsplaatsen als in 2006, maar in de andere onderscheiden sectoren is de werkgelegenheid lager dan in 2006. Over het algemeen zijn de bedrijven op De Hallen klein (< 50 arbeidsplaatsen).



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Ontwikkeling werkgelegenheid naar sector



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

De Waard



De Waard is gelegen in de gelijknamige buurt De Waard. De woningbouw die ook in deze buurt ligt, wordt veelal aangeduid als de Zeeheldenbuurt. Geen bijzondere herontwikkelingen.

Ruimtegebruik op De Waard

Per saldo is het aantal vierkante meters NVO tussen 2016 en 2017 met 772m² toegenomen. Dit is het resultaat van verschillende kleine (deels administratieve) aanpassingen. Er heeft in ieder geval geen sloop of nieuwbouw plaatsgevonden. De gebruiksfunctie verschuift van minder kantoren (17% in 2013 en 14% in 2017) naar meer gemengde functies (7% in 2013 naar 11% in 2017). Per jaar wordt zo'n 7% tot 8% te huur aangeboden.

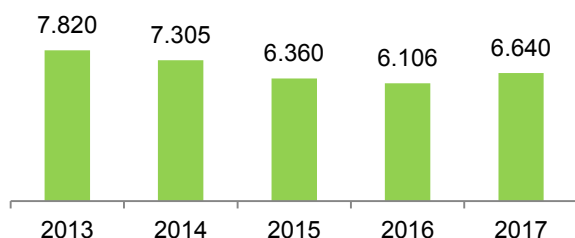
	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	173.967m ² (17,4 ha)	93.831 m ²	0,54
2016	173.967m ² (17,4 ha)	93.831 m ²	0,54
2017	173.967m ² (17,4 ha)	94.603 m ²	0,54

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

Gebruiksfunctie	aantal m2			%		
	2013	2016	2017	2013	2016	2017
Industrie	59.887	58.820	59.736	64%	63%	63%
Kantoor	16.288	13.990	13.532	17%	15%	14%
Winkel	3.933	3.293	3.293	4%	4%	3%
Bijeenkomst	2.675	3.317	3.317	3%	4%	4%
Sport	604	1.642	1.642	1%	2%	2%
Gezondheidszorg	262	262	262	0%	0%	0%
Onderwijs	0	0	0	0%	0%	0%
Meerdere functies	6.420	9.967	10.074	7%	11%	11%
Overig	206	206	206	0%	0%	0%
Wonen	3.556	2.334	2.541	4%	2%	3%
Totaal	93.831	93.831	94.603	100%	100%	100%

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

Aanbod van bedrijfsruimte in m²

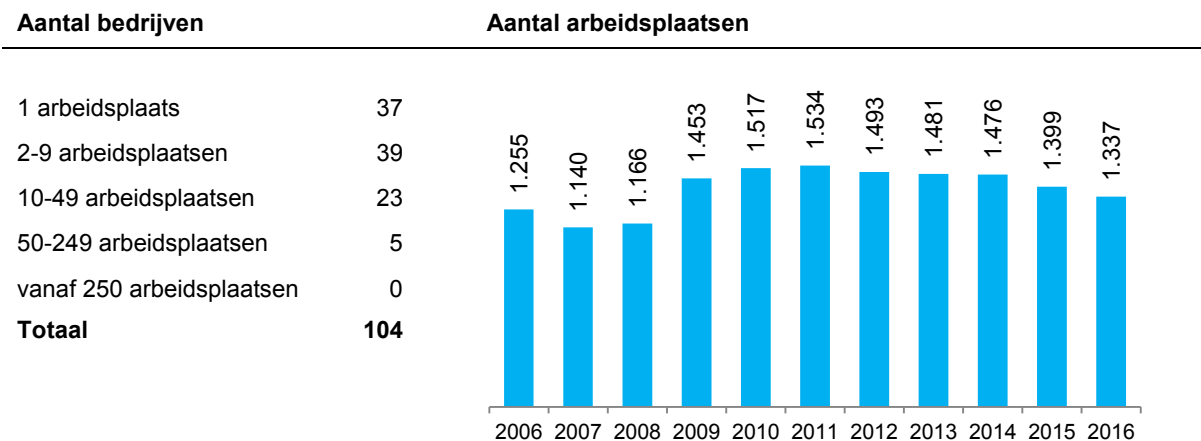


7,0% van totale NVO op dat werklandschap in 2017

Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

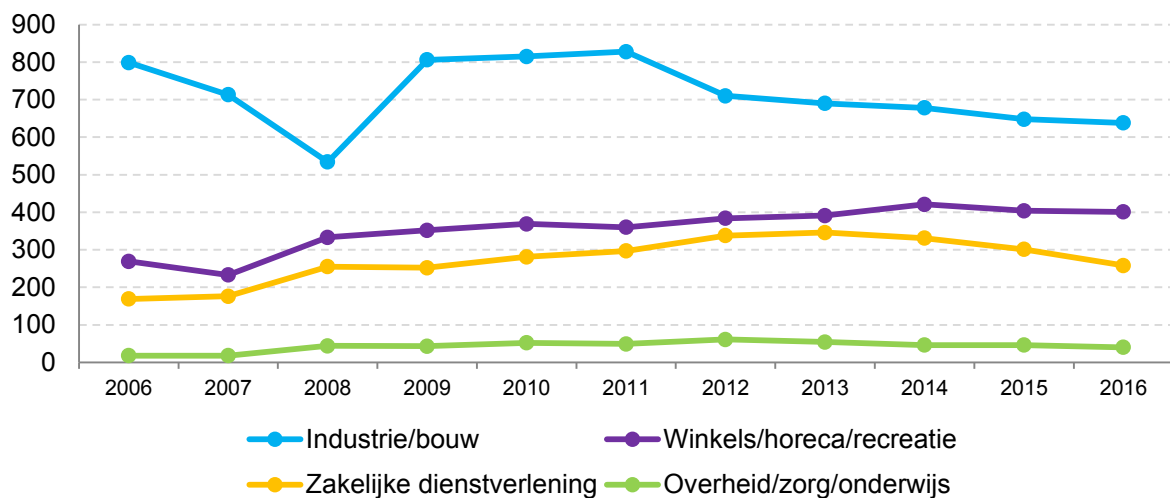
Werkgelegenheid op De Waard

De werkgelegenheid laat de afgelopen tien jaar eerst een stijging zien en vervolgens een daling. Dit komt vooral door veranderingen in de sector industrie/bouw. De bedrijven hebben voor het grootste deel minder dan 10 werknemers, maar er zijn toch ook 5 bedrijfsvestigingen met meer dan 50 arbeidsplaatsen, waaronder één van de kantoren van de gemeente.



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Ontwikkeling werkgelegenheid naar sector



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Lammenschans



Werklandschap Lammenschans ligt in de buurt Cronestein, tussen de Lammenschansweg en het Rijn-Schiekanaal en 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.)

Ruimtegebruik op Lammenschans

Op werklandschap lammenschans is tussen 2013 en 2016 NVO verwijderd met de sloop van het gebouw van Avery Dennison. Het laatste jaar zijn er geen veranderingen geweest in de gebruiksfunctie van de panden.

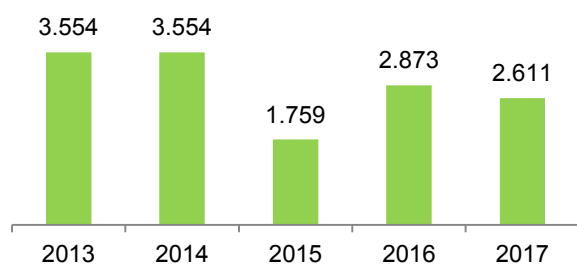
	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	75.514 m ² (7,6 ha)	46.862 m ²	0,62
2016	75.514 m ² (7,6 ha)	39.620 m ²	0,52
2017	75.514 m ² (7,6 ha)	39.620 m ²	0,52

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

Gebruiksfunctie	aantal m2			%		
	2013	2016	2017	2013	2016	2017
Industrie	23.398	8.345	8.345	50%	21%	21%
Kantoor	10.707	9.288	9.288	23%	23%	23%
Winkel	2.048	4.914	4.914	4%	12%	12%
Bijeenkomst	433	433	433	1%	1%	1%
Sport	-	1.442	1.442	-	4%	4%
Gezondheidszorg	-	-	-	-	-	-
Onderwijs	-	-	-	-	-	-
Meerdere functies	2.555	7.477	7.477	5%	19%	19%
Overig	6.645	6.645	6.645	14%	17%	17%
Wonen	1.076	1.076	1.076	2%	3%	3%
Totaal	46.862	39.620	39.620	100%	100%	100%

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

Aanbod van bedrijfsruimte in m²

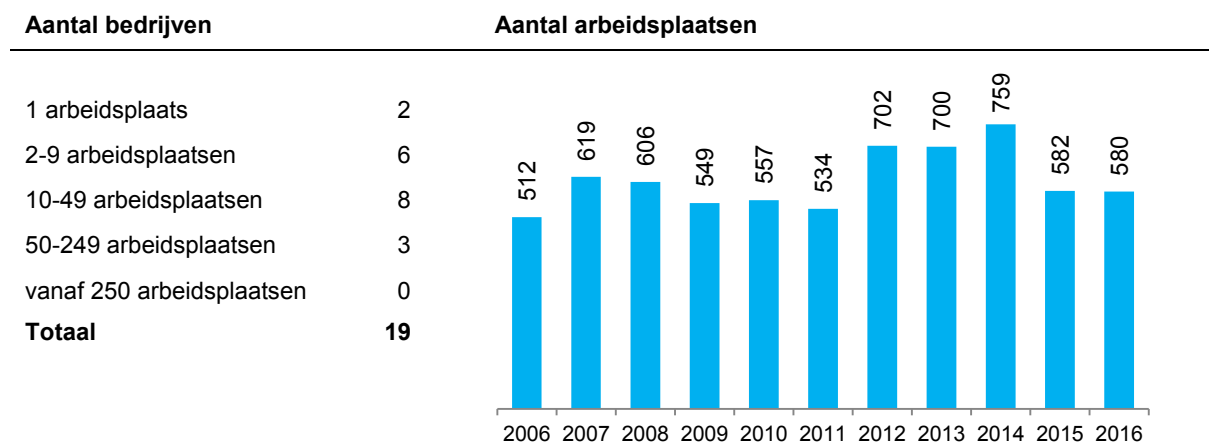


6,6% van totale NVO op dat werklandschap in 2017

Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

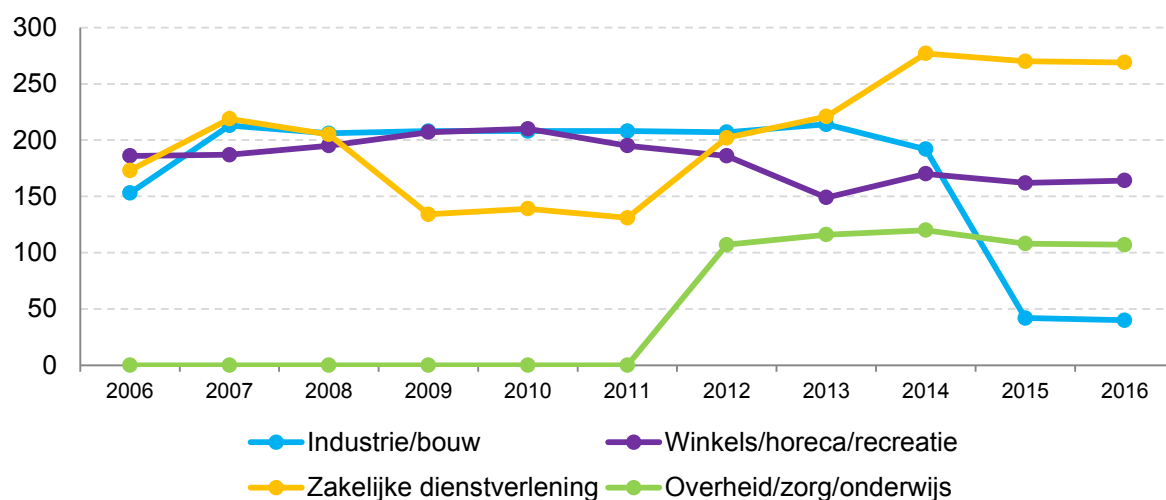
Werkgelegenheid op Lammenschans

De werkgelegenheid op werklandschap Lammenschans ligt momenteel op een kleine 600 arbeidsplaatsen. Tussen 2012 en 2014 was dit hoger. Met het verdwijnen van Avery Dennison werd de werkgelegenheid in de sector industrie/bouw van de grootste meteen de kleinste. Met de komst van de BSGR in 2012 is ook de sector overheid/zorg/onderwijs vertegenwoordigd.



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Ontwikkeling werkgelegenheid naar sector



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Merenwijk



Bedrijventerrein Merenwijk ligt in de buurt Slaaghwijk, tussen de Gooimeerlaan en het spoor. Er zijn in de afgelopen jaren 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 heeft de gemeente hier niet aan meegewerkt.

Ruimtegebruik op Merenwijk

Op werklandschap Merenwijk is tussen 2013 en 2017 niet veel veranderd. De verandering in NVO tussen 2016 en 2017 lijkt meer administratief dan dat er werkelijk sloop of nieuwbouw heeft plaatsgevonden. De gebruiksfunctie 'industrie' is dominant en is de afgelopen jaren iets in omvang afgenomen.

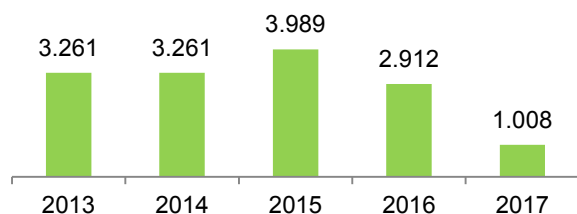
	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	88.314 m ² (8,8 ha)	40.194 m ²	0,46
2016	88.314 m ² (8,8 ha)	40.194 m ²	0,46
2017	88.314 m ² (8,8 ha)	39.689 m ²	0,45

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

Gebruiksfunctie	aantal m2			%		
	2013	2016	2017	2013	2016	2017
Industrie	34.043	32.503	32.503	85%	81%	82%
Kantoor	1.508	1.508	1.391	4%	4%	4%
Winkel	322	322	322	1%	1%	1%
Bijeenkomst	2.181	2.181	1.793	5%	5%	5%
Sport	-	-	-	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-	-	-	-
Onderwijs	-	-	-	-	-	-
Meerdere functies	1.686	3.457	3.457	4%	9%	9%
Overig	47	47	47	0%	0%	0%
Wonen	407	176	176	1%	0%	0%
Totaal	40.194	40.194	39.689	100%	100%	100%

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

Aanbod van bedrijfsruimte in m²

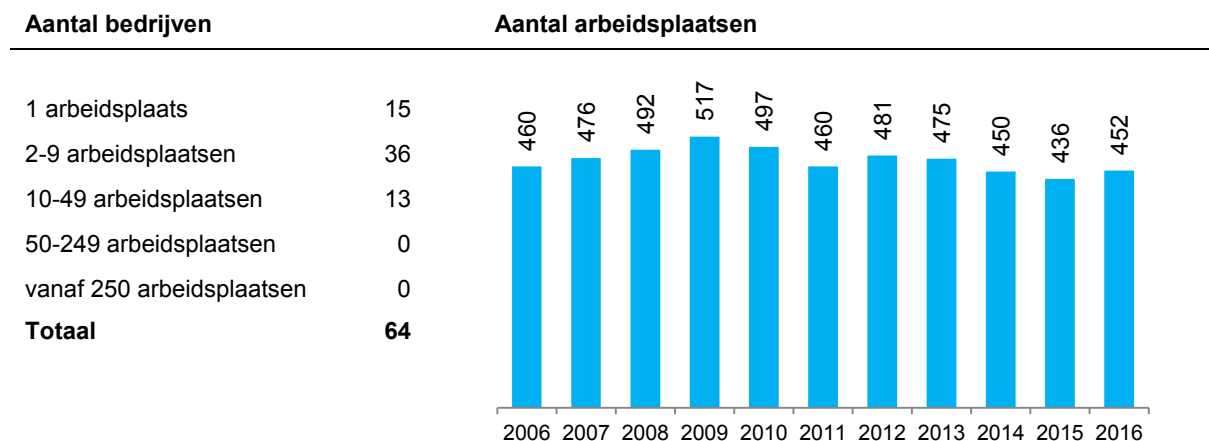


2,5% van totale NVO op dat werklandschap in 2017

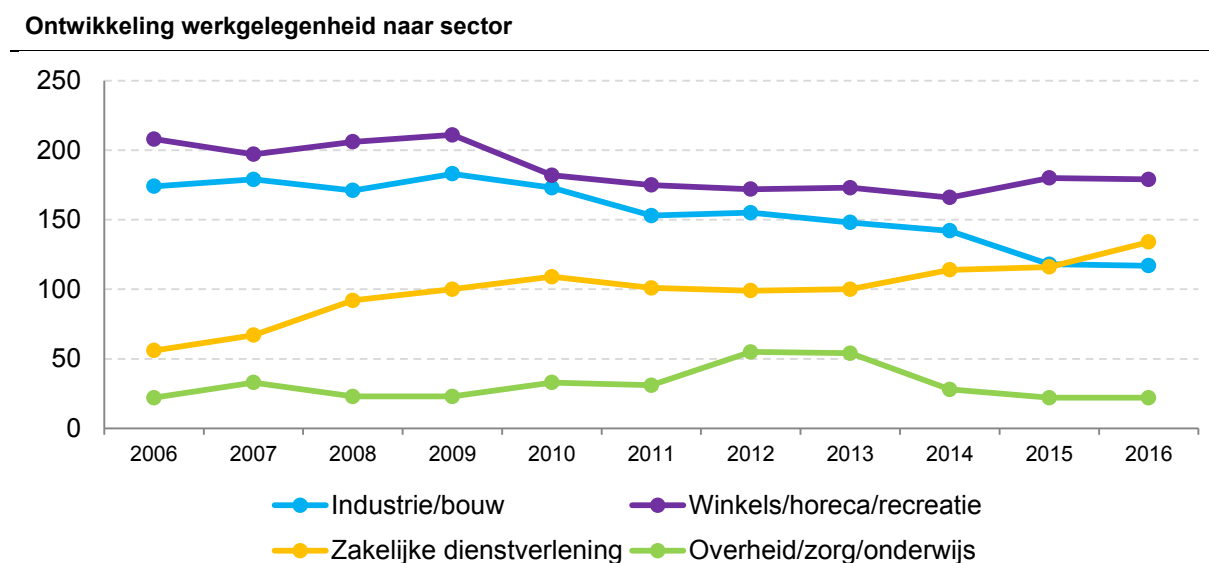
Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

Werkgelegenheid op Merenwijk

De werkgelegenheid op werklandschap Merenwijk is de afgelopen tien jaar vrij constant geweest, tussen de 450 en 500 arbeidsplaatsen. De sector zakelijke dienstverlening is belangrijker geworden en de werkgelegenheid in de sector industrie/bouw is gedaald.

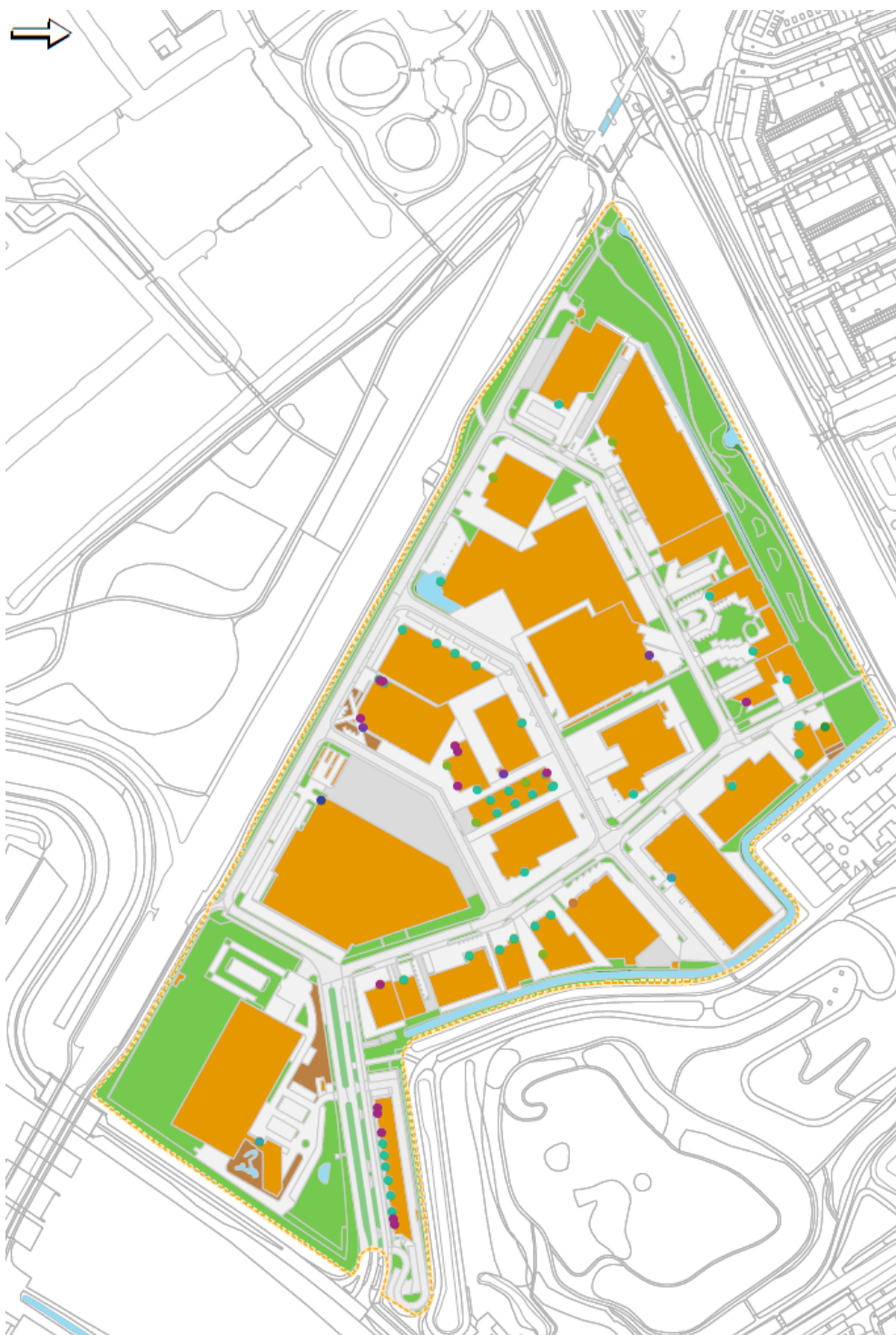


Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Roomburg



Bedrijventerrein Roomburg ligt in de gelijknamige buurt Roomburg. Er zijn in de periode 2013 en 2017 geen bijzondere ontwikkelingen geweest.

Ruimtegebruik op Roomburg

In de netto vloeroppervlakte is in de afgelopen vier jaar geen verandering geweest: geen sloop en/of nieuwbouw. De gebruiksfunctie 'kantoor' is tussen 2013 en 2016 afgenomen ten gunste van 'meerdere functies' (waaronder kantoor).

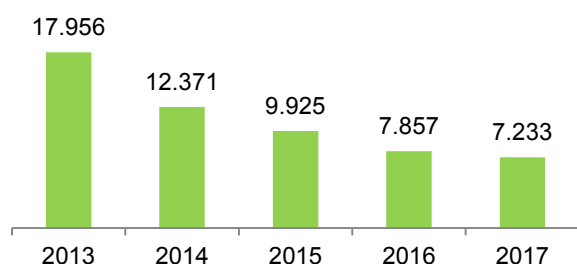
	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	183.315 m ² (18,3 ha)	96.226 m ²	0,52
2016	183.315 m ² (18,3 ha)	96.226 m ²	0,52
2017	183.315 m ² (18,3 ha)	96.226 m ²	0,52

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

Gebruiksfunctie	aantal m2			%		
	2013	2016	2017	2013	2016	2017
Industrie	37.629	37.629	37.629	39%	39%	39%
Kantoor	19.394	8.388	8.388	20%	9%	9%
Winkel	2.445	2.445	2.445	3%	3%	3%
Bijeenkomst	-	-	-	-	-	-
Sport	-	-	-	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-	-	-	-
Onderwijs	-	-	-	-	-	-
Meerdere functies	33.278	44.520	44.520	35%	46%	46%
Overig	3.244	3.244	3.244	3%	3%	3%
Wonen	236	-	-	0%	-	-
Totaal	96.226	96.226	96.226	100%	100%	100%

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

Aanbod van bedrijfsruimte in m²

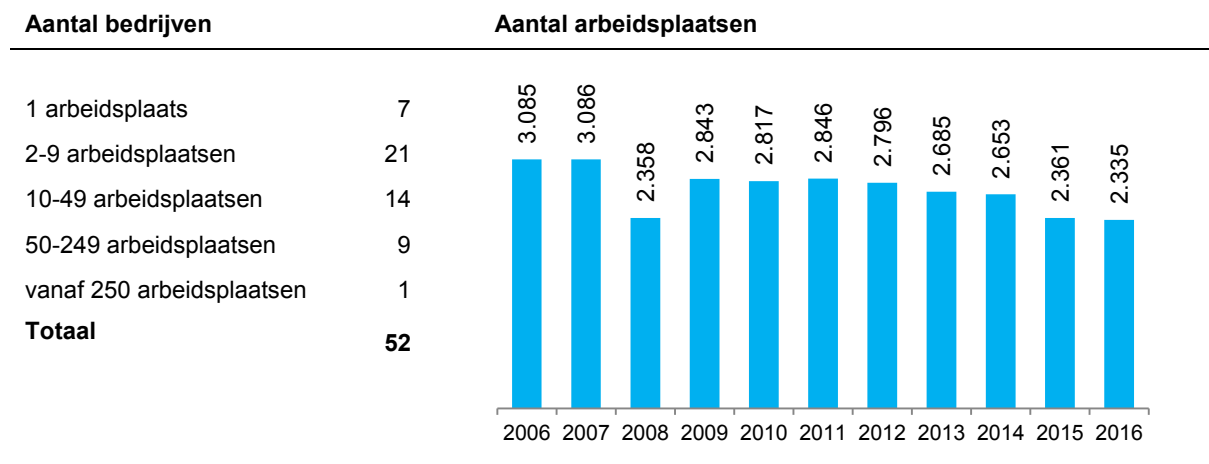


7,5% van totale NVO op dat werklandschap in 2017

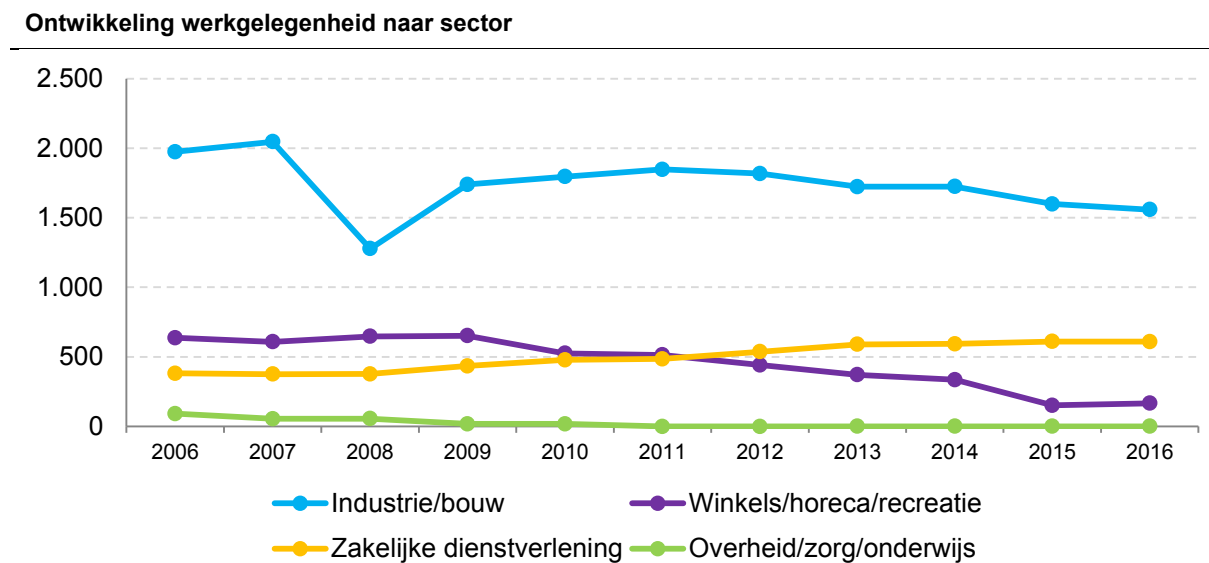
Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

Werkgelegenheid op Roomburg

De werkgelegenheid op Roomburg laat in 2008 een dip zien. Dit betreft een tijdelijke daling van het aantal arbeidsplaatsen bij DZB. Vanaf 2009 neemt het aantal arbeidsplaatsen langzaam af, vooral in de sectoren industrie/bouw en winkels/horeca/recreatie. De bedrijven die zijn gevestigd op Roomburg zijn over het algemeen wat groter dan op de andere gemengde bedrijventerreinen.



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Rooseveltstraat



Bedrijventerrein Rooseveltstraat ligt in de buurt Gasthuiswijk, ten oosten en westen van de gelijknamige straat. Op dit werklandschap is de leegstand van afgelopen jaren is sterk verminderd.

Ruimtegebruik op Rooseveltstraat

Op werklandschap Rooseveltstraat zijn in de afgelopen jaren slechts kleine veranderingen geweest in de omvang van het netto vloeroppervlak en de gebruiksfuncties.

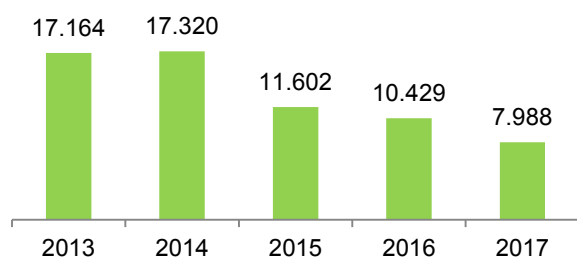
	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	188.713 m ² (18,9 ha)	130.540 m ²	0,69
2016	188.713 m ² (18,9 ha)	130.540 m ²	0,69
2017	188.713 m ² (18,9 ha)	130.534 m ²	0,69

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

	aantal m2			%		
Gebruiksfunctie	2013	2016	2017	2013	2016	2017
Industrie	85.038	84.954	84.819	65%	65%	65%
Kantoor	18.997	18.997	19.126	15%	15%	15%
Winkel	8.649	8.649	8.649	7%	7%	7%
Bijeenkomst	572	656	656	0%	1%	1%
Sport	2.619	2.619	2.619	2%	2%	2%
Gezondheidszorg	1.883	1.883	1.883	1%	1%	1%
Onderwijs	-	-	-	-	-	-
Meerdere functies	11.818	11.818	11.818	9%	9%	9%
Overig	730	730	730	1%	1%	1%
Wonen	234	234	234	0%	0%	0%
Totaal	130.540	130.540	130.534	100%	100%	100%

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

Aanbod van bedrijfsruimte in m²

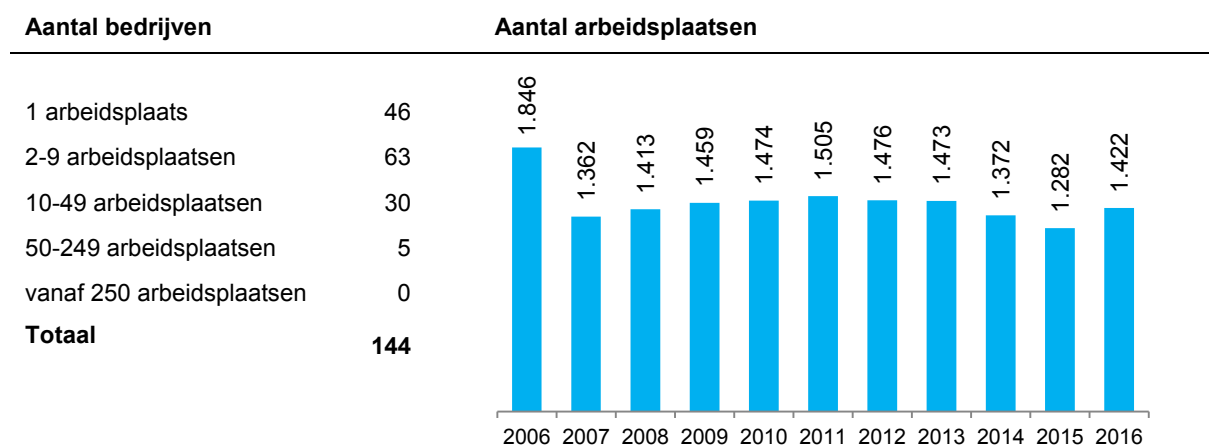


6,1% van totale NVO op dat werklandschap in 2017

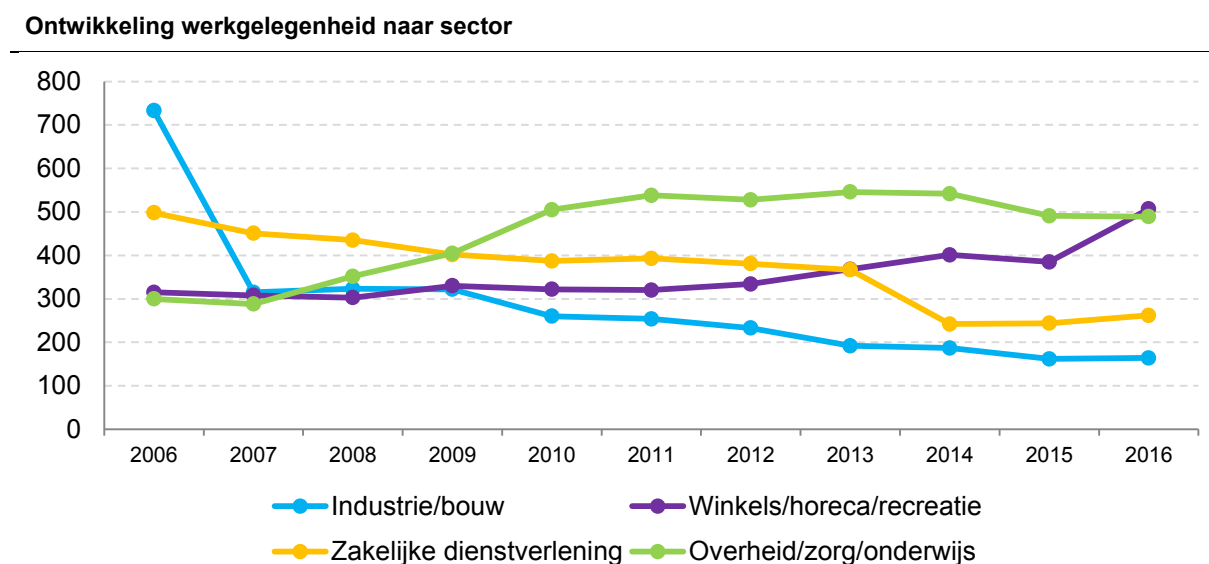
Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

Werkgelegenheid op Rooseveltstraat

Het aantal arbeidsplaatsen op werklandschap Rooseveltstraat ligt tussen 2007 en 2016 rond de 1.400. De daling tussen 2006 en 2007 werd veroorzaakt door het vertrek van Cofely destijds.



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Trekvliet



Bedrijventerrein Trekvliet is gelegen in de buurt Cronestein, tussen de Zoeterwoudseweg en het gelijknamige water Trekvliet.

Ruimtegebruik op Trekvljet

Als nieuwkomer is in 2013 Auto-XL gevestigd aan de Zoeterwoudseweg 23 met wasstraat, deels binnen de bestaande bebouwing en deels nieuwbouw. In de gebruiksfuncties zijn er geen grote ontwikkelingen geweest tussen 2013 en 2017.

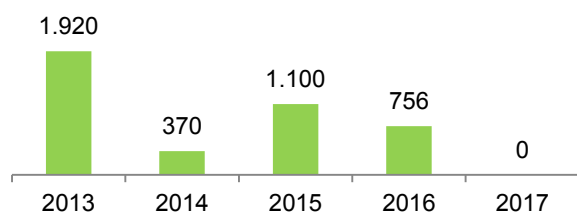
	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	42.587 m ² (4,3 ha)	25.658 m ²	0,60
2016	42.587 m ² (4,3 ha)	26.425 m ²	0,62
2017	42.587 m ² (4,3 ha)	26.425 m ²	0,62

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

Gebruiksfunctie	aantal m2			%		
	2013	2016	2017	2013	2016	2017
Industrie	18.341	19.108	19.108	71%	72%	72%
Kantoor	2.517	2.517	2.517	10%	10%	10%
Winkel	2.192	2.192	2.192	9%	8%	8%
Bijeenkomst	-	-	-	-	-	-
Sport	1.720	1.720	1.720	7%	7%	7%
Gezondheidszorg	-	-	-	-	-	-
Onderwijs	-	-	-	-	-	-
Meerdere functies	-	-	-	-	-	-
Overig	30	30	30	0%	0%	0%
Wonen	858	858	858	3%	3%	3%
Totaal	25.658	26.425	26.425	100%	100%	100%

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

Aanbod van bedrijfsruimte in m²

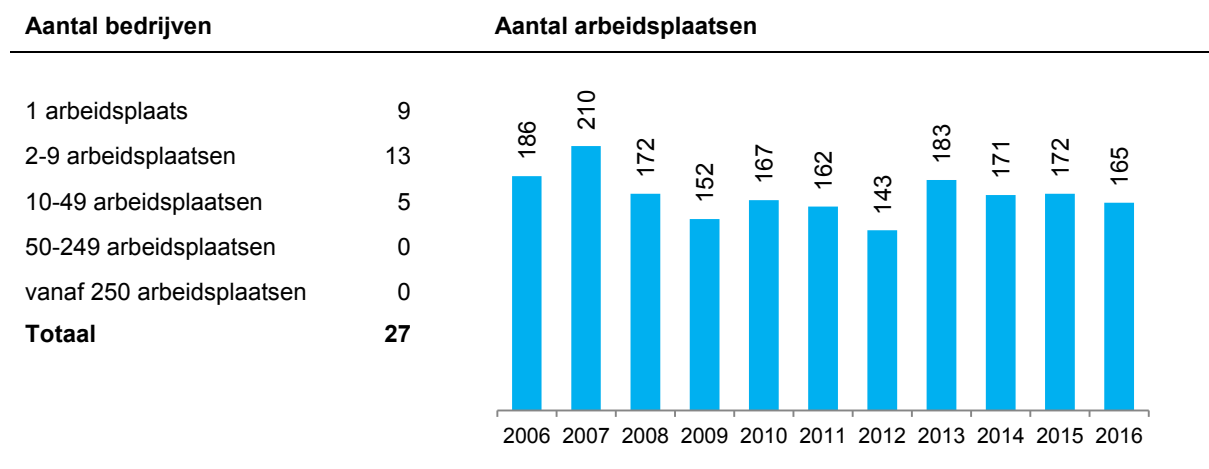


0,0% van totale NVO op dat werklandschap in 2017

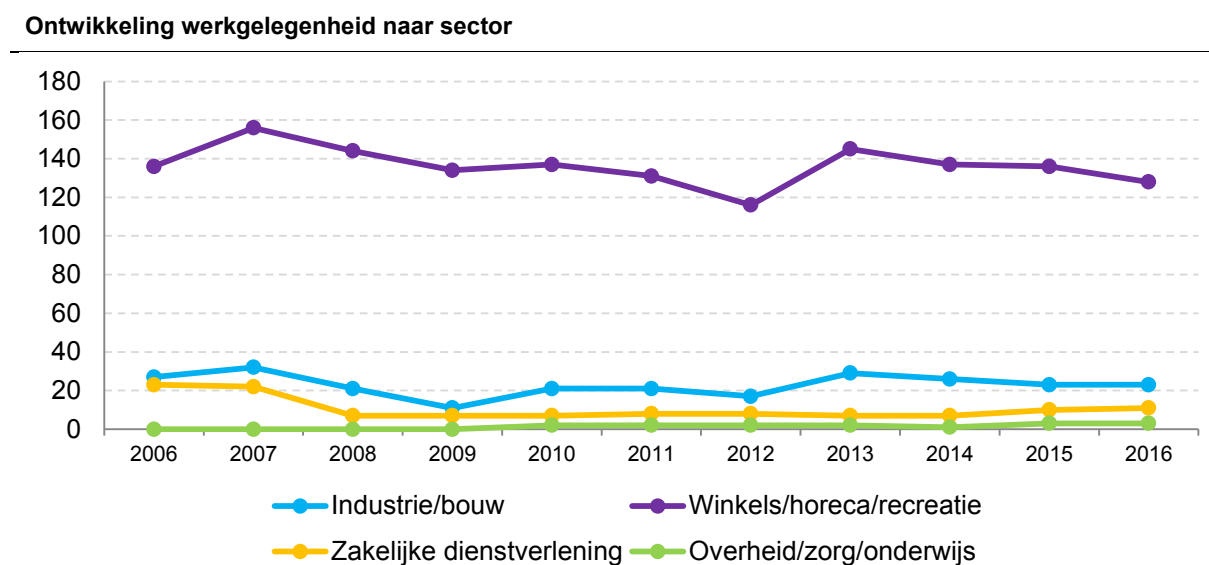
Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

Werkgelegenheid op Trekvliet

Het aantal arbeidsplaatsen op werklandschap Trekvliet ligt de afgelopen jaren tussen de 150 en 200. Winkels/horeca/recreatie is de dominante sector op dit terrein.



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Tussen Rijn en Rail



Bedrijventerrein Tussen Rijn en Rail ligt in de buurt Hoge Mors, rond de Amphoraweg. Letterlijk tussen de Oude Rijn en de spoorlijn in. Er zijn 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.

Ruimtegebruik op Tussen Rijn en Rail

In de totale oppervlakte netto vloeroppervlak zijn in de afgelopen vier jaar geen belangrijke ontwikkelingen geweest. Eén pand is tussen 2013 en 2016 veranderd van gebruiksfunctie 'kantoor' naar 'industrie/kantoor', en dus ingedeeld bij 'meerdere functies'.

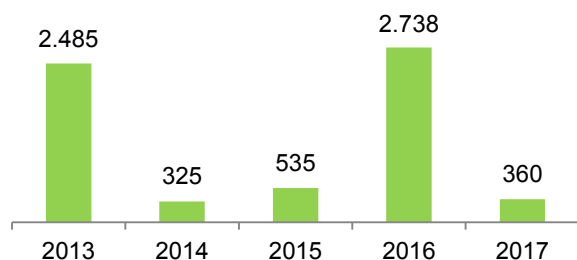
	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	69.789 m ² (7,0 ha)	25.658 m ²	0,29
2016	69.789 m ² (7,0 ha)	26.425 m ²	0,29
2017	69.789 m ² (7,0 ha)	26.425 m ²	0,29

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

Gebruiksfunctie	aantal m2			%		
	2013	2016	2017	2013	2016	2017
Industrie	11.227	11.227	11.227	55%	55%	55%
Kantoor	2.522	807	807	12%	4%	4%
Winkel	-	-	-	-	-	-
Bijeenkomst	-	-	-	-	-	-
Sport	-	-	-	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-	-	-	-
Onderwijs	-	-	-	-	-	-
Meerdere functies	5.764	7.892	7.892	28%	39%	39%
Overig	-	-	-	-	-	-
Wonen	735	322	322	4%	2%	2%
Totaal	20.248	20.248	20.248	100%	100%	100%

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

Aanbod van bedrijfsruimte in m²

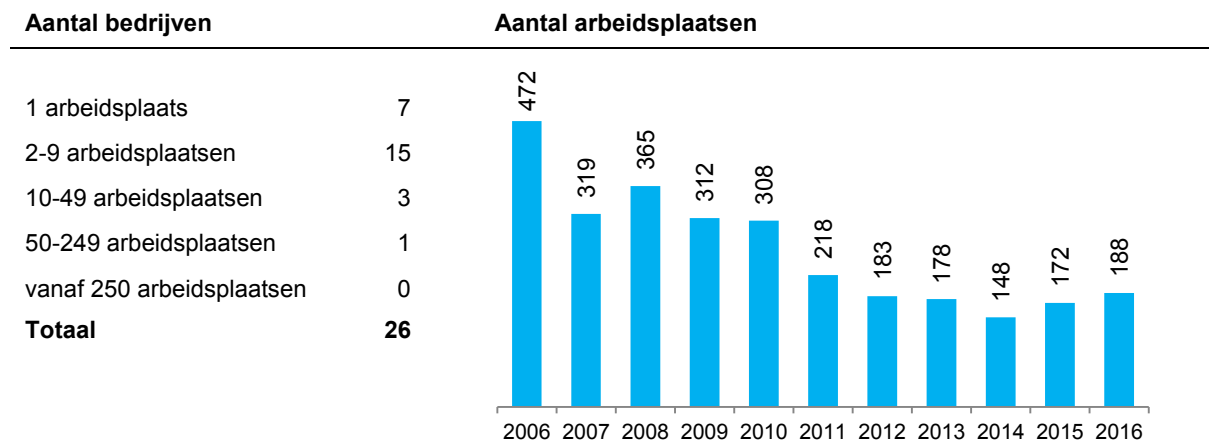


1,8% van totale NVO op dat werklandschap in 2017

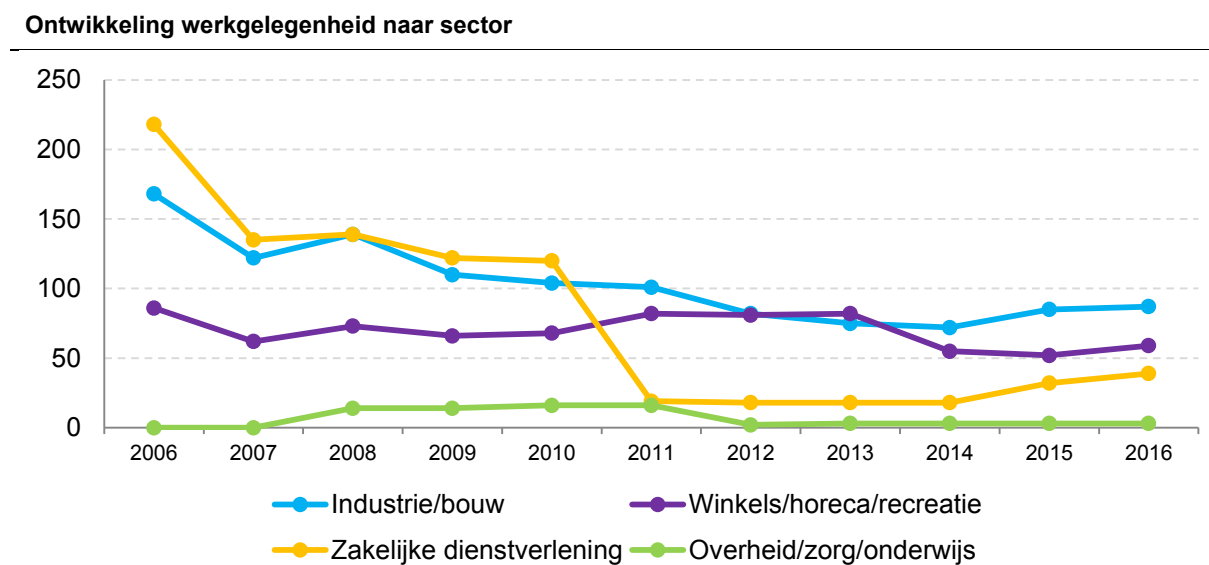
Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

Werkgelegenheid op Tussen Rijn en Rail

De werkgelegenheid op werklandschap Tussen Rijn en Rail is tussen 2006 en 2011 flink afgenomen, maar de laatste jaren min of meer stabiel. De daling heeft vooral plaatsgevonden in de sector 'zakelijke dienstverlening'



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Veilingterrein



Werklandschap Veilingterrein ligt in de buurt Cronestein.

Ruimtegebruik op Veilingterrein

In de afgelopen vier jaar zijn er op werklandschap Veilingterrein geen grote ontwikkelingen geweest. Enkele panden hebben een andere gebruiksfunctie gekregen, maar dit is niet gebeurd als gevolg van sloop of nieuwbouw.

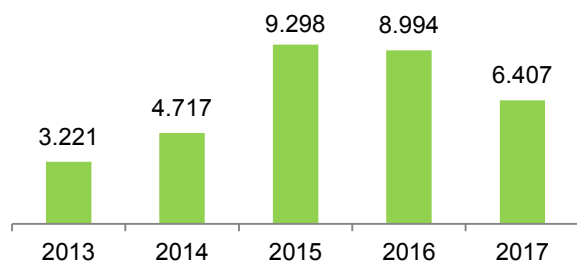
	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	47.728 m ² (4,8 ha)	35.003 m ²	0,73
2016	47.728 m ² (4,8 ha)	35.003 m ²	0,73
2017	47.728 m ² (4,8 ha)	35.047 m ²	0,73

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

Gebruiksfunctie	aantal m2			%		
	2013	2016	2017	2013	2016	2017
Industrie	25.245	25.245	24.631	72%	72%	70%
Kantoor	4.543	4.543	4.543	13%	13%	13%
Winkel	1.370	1.370	1.370	4%	4%	4%
Bijeenkomst	-	-	658	-	-	2%
Sport	-	-	-	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-	-	-	-
Onderwijs	1.964	1.964	1.964	6%	6%	6%
Meerdere functies	-	-	-	-	-	-
Overig	16	16	16	0%	0%	0%
Wonen	1.865	1.865	1.865	5%	5%	5%
Totaal	35.003	35.003	35.047	100%	100%	100%

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

Aanbod van bedrijfsruimte in m²

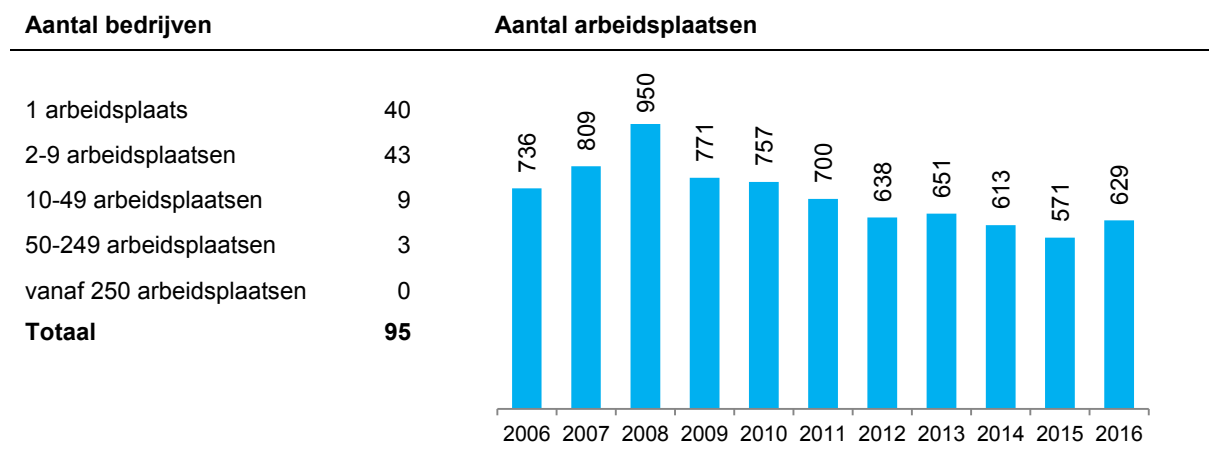


18,3% van totale NVO op dat werklandschap in 2017

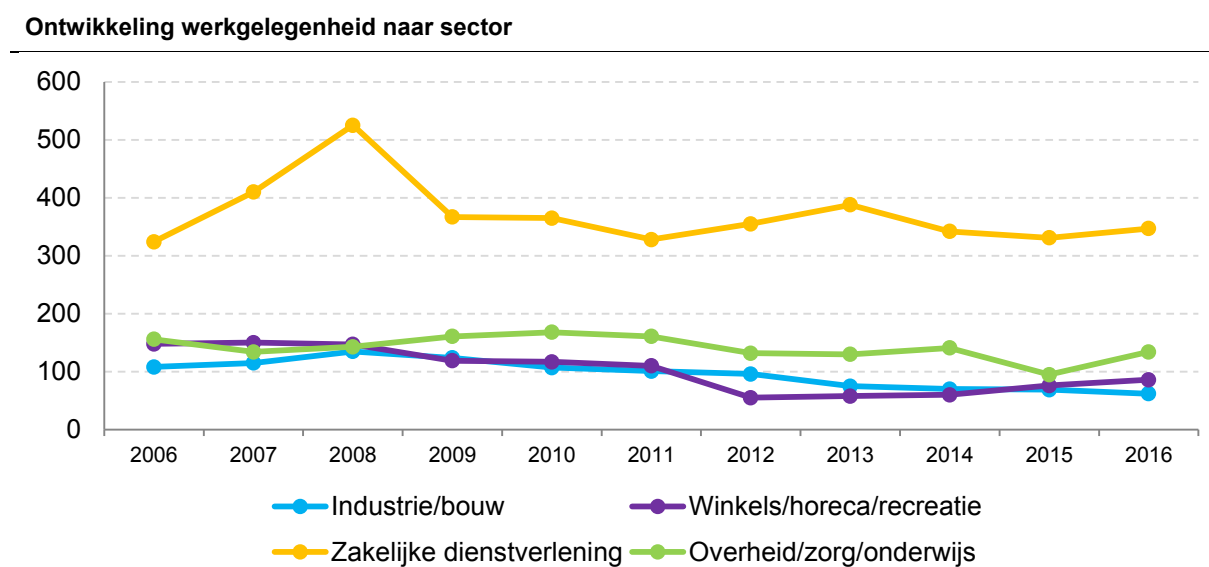
Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

Werkgelegenheid op Veilingterrein

De werkgelegenheid op het Veilingterrein is tussen 2008 en 2015 gedaald, maar in 2016 weer iets gestegen. De zakelijk dienstverlening is de grootste sector op dit terrein. Er zitten opvallend veel kleine bedrijfjes.



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Westwal



Werklandschap Westwal ligt in de buurt Schenkwijk in de Stevenshof en is geconcentreerd rond de Kenauweg en Hadewychlaan.

Ruimtegebruik op Westwal

Op werklandschap Westwal zijn de afgelopen vier jaar weinig ontwikkelingen geweest.

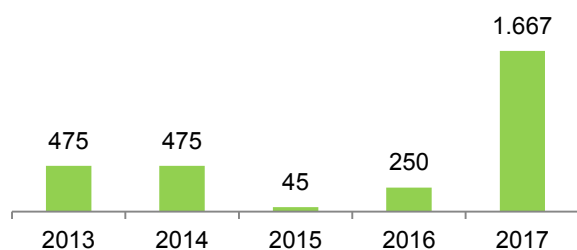
	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	60.620 m ² (6,1 ha)	20.311 m ²	0,34
2016	60.620 m ² (6,1 ha)	20.311 m ²	0,34
2017	60.620 m ² (6,1 ha)	20.311 m ²	0,34

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

	aantal m2			%		
Gebruiksfunctie	2013	2016	2017	2013	2016	2017
Industrie	14.552	14.552	14.552	72%	72%	72%
Kantoor	947	947	947	5%	5%	5%
Winkel	-	-	-	-	-	-
Bijeenkomst	-	-	-	-	-	-
Sport	1.194	1.194	1.194	6%	6%	6%
Gezondheidszorg	-	-	-	-	-	-
Onderwijs	-	-	-	-	-	-
Meerdere functies	1.804	1.920	1.920	9%	9%	9%
Overig	1.524	1.524	1.524	8%	8%	8%
Wonen	290	174	174	1%	1%	1%
Totaal	20.311	20.311	20.311	100%	100%	100%

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

Aanbod van bedrijfsruimte in m²

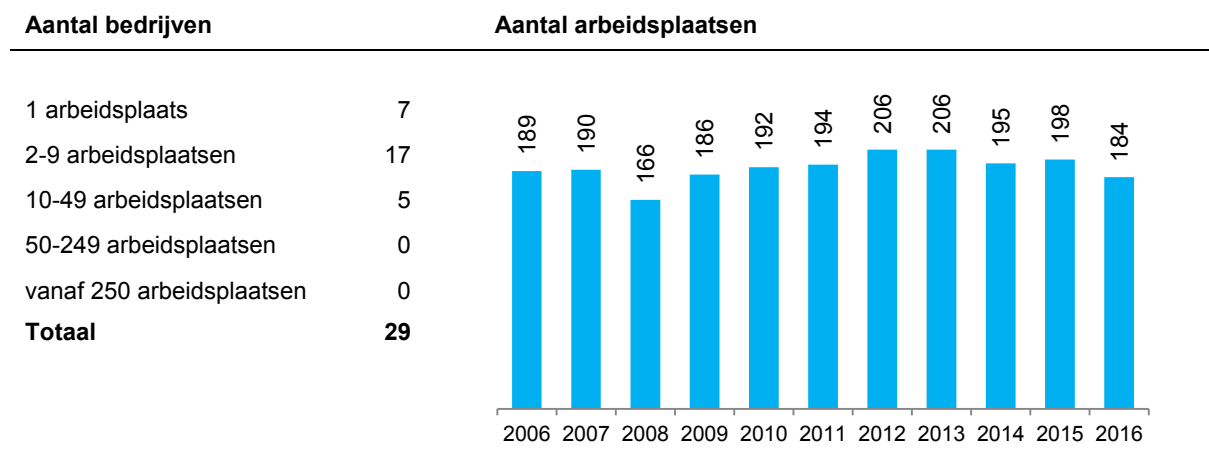


8,2% van totale NVO op dat werklandschap in 2017

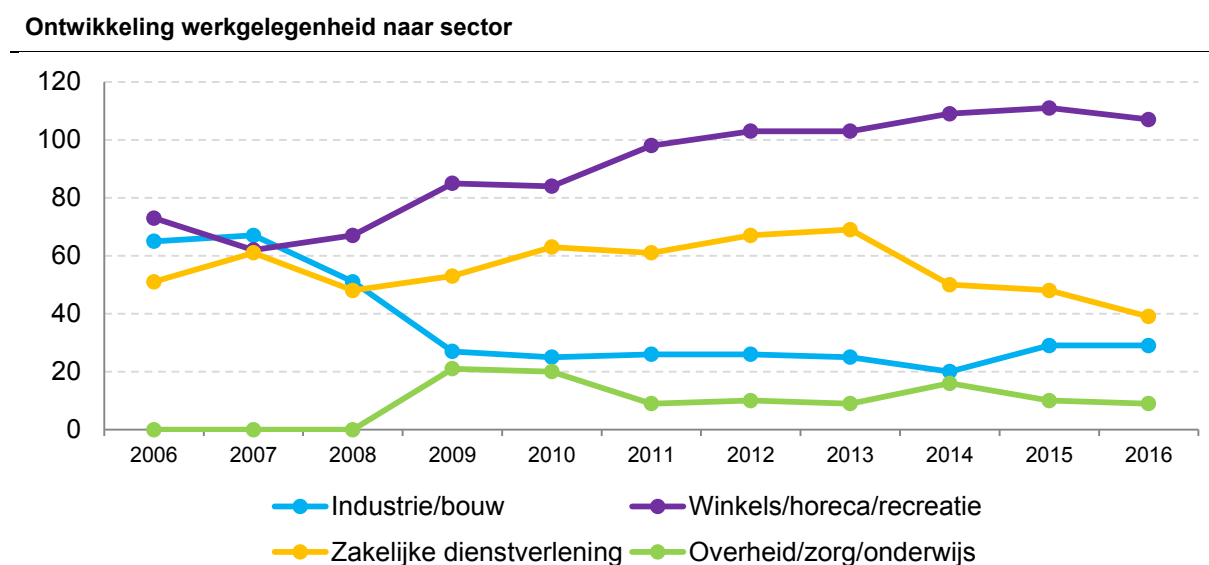
Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

Werkgelegenheid op Westwal

De werkgelegenheid op werklandschap Westwal is de afgelopen tien jaar min of meer stabiel geweest met een kleine 200 arbeidsplaatsen. De sector 'winkels/horeca/recreatie' is in omvang gestegen en de sector 'industrie/bouw' gedaald.



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland

Bio Science Park



Het Leiden Bio Science Park is veruit het grootste bedrijventerrein van Leiden en beslaat de buurten Leeuwenhoek en Pesthuiswijk. Hier zijn meer ontwikkelingen gaande dan op de andere werklandschappen.

Ruimtegebruik op Bio Science Park

Het netto vloeroppervlak op het Bio Science Park is tussen 2013 en 2017 met ruim 77.000 m² gestegen. Grote panden die zijn toegevoegd zijn die van Astellas, Biotech Training Facility, CHDR, Beagle en woningen aan het Van Rijssel- en Dankmeijer- en Kolffpad. De gebruiksfuncties met de meeste vierkante meters zijn 'kantoor', 'meerdere functies' en 'onderwijs'.

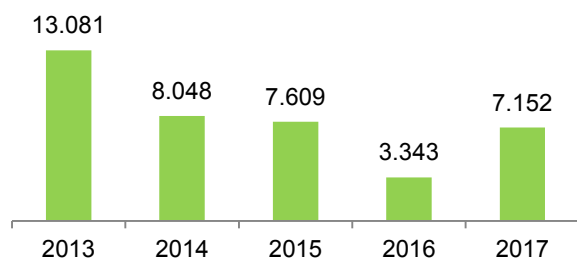
	Oppervlakte terrein incl. wegen en groen	NVO (netto vloeroppervlak)	FSI (floor space index) = NVO / oppervlakte terrein
2013	1.008.271 m ² (100,8 ha)	672.087 m ²	0,67
2016	1.008.271 m ² (100,8 ha)	721.357 m ²	0,72
2017	1.008.271 m ² (100,8 ha)	749.359 m ²	0,74

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

Gebruiksfunctie	aantal m2			%		
	2013	2016	2017	2013	2016	2017
Industrie	11.596	11.596	11.596	2%	2%	2%
Kantoor	165.943	179.540	184.278	25%	25%	25%
Winkel	821	821	769	0%	0%	0%
Bijeenkomst	41.358	41.358	41.700	6%	6%	6%
Sport	5.720	5.720	5.926	1%	1%	1%
Gezondheidszorg	47.601	47.601	47.601	7%	7%	6%
Onderwijs	124.336	147.836	147.836	18%	20%	20%
Meerdere functies	153.483	162.286	161.856	23%	22%	22%
Overig	88.534	88.749	90.774	13%	12%	12%
Wonen	32.695	35.850	57.023	5%	5%	8%
Totaal	672.087	721.357	749.359	100%	100%	100%

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

Aanbod van bedrijfsruimte in m²

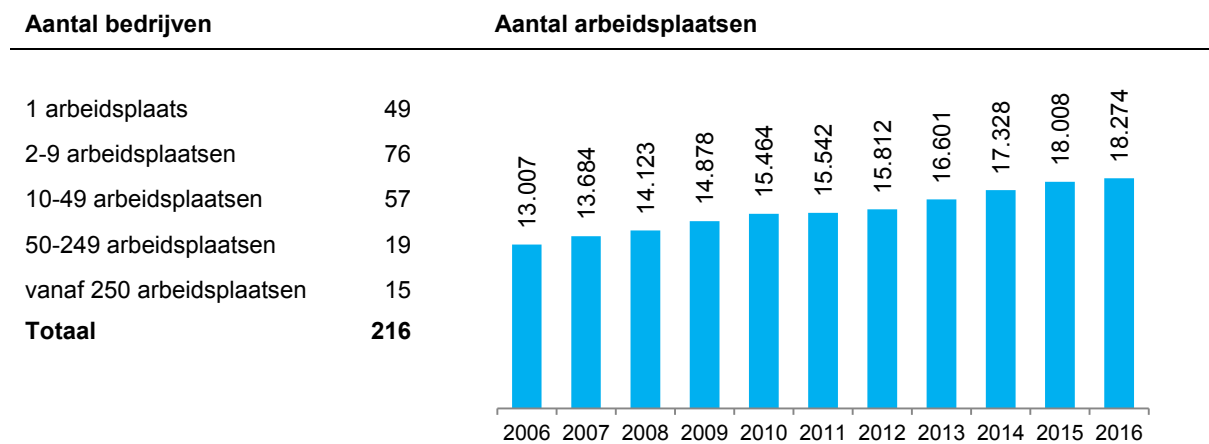


1,0% van totale NVO op dat werklandschap in 2017

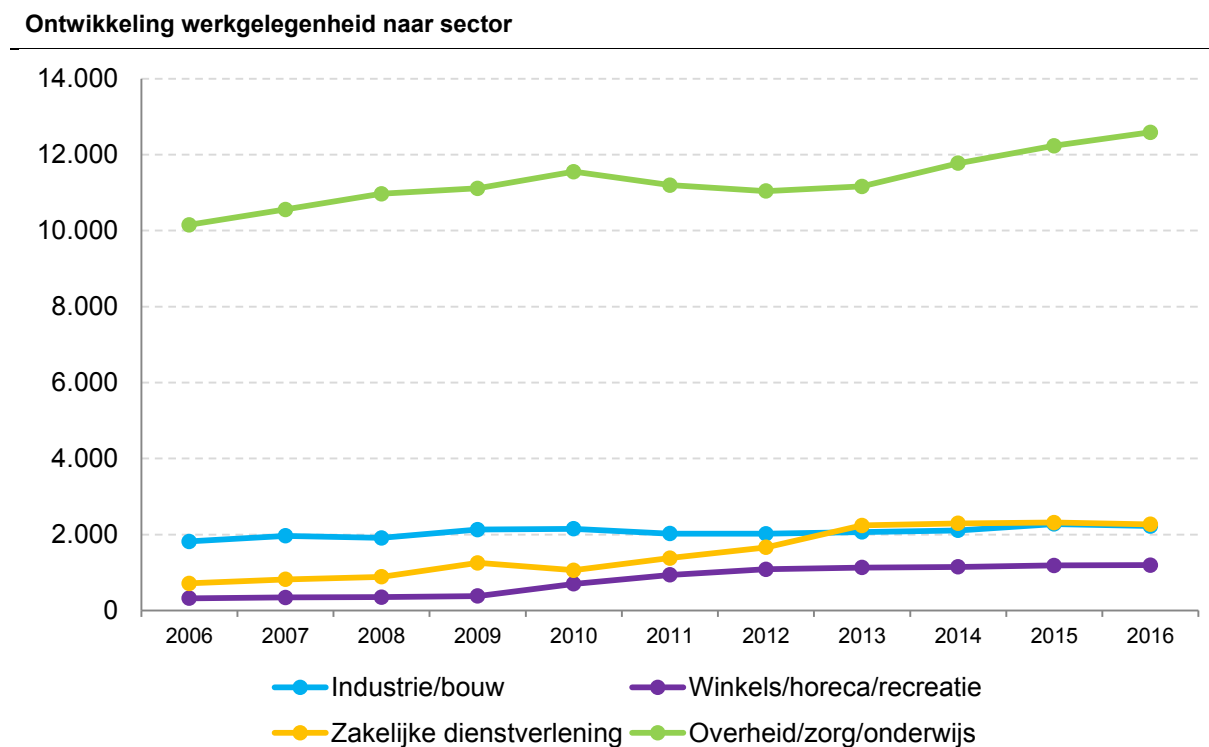
Bron: Aanbodmonitor gemeente Leiden

Werkgelegenheid op Bio Science Park

De werkgelegenheid op het Leiden Bio Science Park is de afgelopen tien jaar gestegen met ruim 5.000 arbeidsplaatsen. De grootste sector is, en de grootste stijging doet zich voor in 'overheid/zorg/onderwijs' (+24%). Minder zichtbaar in de grafiek is dat ook de sectoren zakelijke dienstverlening (+218%) en winkels/horeca/recreatie (+270%) relatief flink zijn gegroeid.



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland



Bron: Werkgelegenheids- en bedrijvenregister Zuid-Holland