



Potentie gemengd werkprogramma Bleizo-West

Stec Groep aan de gemeente Lansingerland

Jasper Beekmans & Beer Janssens
30 juni 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Conclusies	4
2.1	In de marktregio die Bleizo-West bedient is veel bedrijvigheid aanwezig die potentieel in een gemengd milieu zou kunnen vestigen.....	4
2.2	Belangrijke randvoorwaarden: betaalbaarheid en mate van menging.....	4
2.3	Dutch Innovation Park levert naar verwachting meer concrete ruimtebehoefte op dan WUR; maar meeste meerwaarde zit mogelijk in campusvorming van beide functies en logistiek.....	5
2.4	Een werkprogramma tussen 110.000 m ² en 135.000 m ² is kansrijk, afhankelijk van concrete behoefte vanuit Dutch Innovation Park en/of campusontwikkeling.....	5
3	Trends en ontwikkelingen	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Next economy en behoefte aan gemengde werkmilieus.....	7
3.3	Werken van de toekomst: veranderende eisen aan woon-werkgebieden.....	8
4	Marktpotentie werkprogramma Bleizo-West	10
4.1	Inleiding	10
4.2	Lokale economische structuur.....	10
4.3	Locatieprofiel Bleizo-West.....	11
4.4	Doelgroep voor Bleizo-West als gemengd woon-werkgebied.....	12
4.5	Vastgoedprofielen doelgroepen en potentieel werkmilieu	19
4.6	Locatie-eisen.....	23
	Bijlagen	25
	Bijlage 1: Afbakening kennisdiensten en creatieve industrie.....	25
	Bijlage 2: Vastgoedprofielen	27
	Bijlage 3: Voorbeelden bedrijven binnen de doelgroep in de marktregio	29

1 Inleiding

In opdracht van de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer wordt een ontwikkelperspectief voor Bleizo-West opgesteld. De vraag komt daarop welk werkprogramma past in een gemengd woon-werkgebied. U wilt hier meer onderzoek naar laten doen.

We zetten in dit onderzoek in op twee sporen:

1. Enerzijds kijken we specifiek naar innovatieve, creatieve en kennisintensieve bedrijven. We maken hierbij ook de verbinding met het Horti Science Park inclusief vestiging van de Wageningen University & Research (hierna: WUR) en het Dutch Innovation Park. Beide economisch interessante plekken bevinden zich net buiten het plangebied in respectievelijk Lansingerland en Zoetermeer.
2. Daarnaast leggen we de verbinding met de nieuwe behoefteprognose bedrijventerreinen die op dit moment wordt opgesteld voor de provincie Zuid-Holland. De cijfers uit dit traject zijn nog in de conceptfase. De cijfers geven wel al eerste inzichten in de marktsituatie voor reguliere bedrijvigheid. Veel van die bedrijvigheid is ook mengbaar met wonen, al verschilt de manier van mengen: van gebiedsniveau tot kavelniveau.

Voor deze doelgroepen schetsen we onder andere hoe groot ze nu zijn in de marktregio, wat de potentiële vraag naar gemengd milieu van bedrijven is en wat de belangrijkste locatie-eisen zijn.

In het volgende hoofdstuk leest u onze conclusies. In hoofdstuk drie beschrijven we de trends en ontwikkelingen op het gebied van bedrijvigheid die relevant zijn voor Bleizo-West. In hoofdstuk vier presenteren we onze analyse over de marktpotentie voor het werkprogramma in Bleizo-West.

SCOPE VAN DIT ONDERZOEK

In dit onderzoek staat de potentie van werken dat gemengd kan worden met wonen centraal. Er zijn daarnaast nog veel andere vormen van werken die mogelijk interessant kunnen zijn voor Bleizo-West. Denk aan voorzieningen, campusontwikkeling en grootschalige leisure. In de gesprekken met WUR en Dutch Innovation Park is de campusontwikkeling ter sprake gekomen. We geven daar ook onze bevindingen van weer in dit onderzoek. Maar de concrete vraag naar campusontwikkeling was niet de scope van dit onderzoek.

2 Conclusies

2.1 In de mark regio die Bleizo-West bedient is veel bedrijvigheid aanwezig die potentieel in een gemengd milieu zou kunnen vestigen

Bleizo-West kan in potentie een grote doelgroep bedienen. We geven hier de conclusies voor de verschillende doelgroepen die we onderscheiden. Daaruit concluderen we dat er zeker kansen voor een werkprogramma in een gemengd Bleizo-West zijn, maar er zijn ook zeker nog barrières die overwonnen moeten worden. Daarnaast is er ook zeker concurrerend aanbod dat dezelfde potentiële doelgroep kan bedienen. Aan het einde van de conclusies gaan we in op de bandbreedte voor het programma per doelgroep.

Doelgroep: innovatieve bedrijven

Deze bedrijven zijn gemiddeld groot, en relatief vaak in de sector industrie werkzaam. Al met al concluderen we daarom dat deze bedrijven niet tot de primaire doelgroep voor een gemengd woon-werkmilieu behoren. Locaties zoals Dutch Innovation Park, maar ook campussen zijn concurrerende locaties met een betere aantrekkingskracht dan Bleizo-West.

Doelgroep: creatieve en kennisintensieve bedrijven

De helft van de bedrijven in deze doelgroep bestaat uit zzp'ers. Dit zijn bedrijven die niet vaak een (actieve) ruimtevrage hebben. En als ze ruimtevrage hebben, is betaalbaarheid een belangrijk criterium. Dit zijn wel doelgroepen die in het woonprogramma gefaciliteerd kunnen worden. Voor deze doelgroep zou mogelijk een bedrijfsverzamel- of flexwerkconcept geprogrammeerd kunnen worden. In omvang (maar dit is ook mede afhankelijk van het type en de hoeveelheid woningen) schatten we in dat dit niet meer dan circa 1.000-2.000 m² hoeft te zijn om in de behoefte vanuit 'eigen' bewoners te voorzien.

Doelgroep: reguliere (MKB) bedrijfsruimte- en kantoorgebruikers op bedrijventerreinen

Deze doelgroep kent uiteraard overlap met de twee doelgroepen hiervoor. Het gaat om de kleinere MKB-bedrijven die op bedrijventerreinen zijn gevestigd. Gebaseerd op de concept provinciale behoefteprognose bedrijventerreinen constateren we dat er zeker behoefte is vanuit dit soort bedrijven. Maar er is in de mark regio ook zeker concurrerend aanbod op bedrijventerreinen. Dit is wel een doelgroep die gewend is om op bedrijventerreinen te landen. En dit doorbreken is een lastige opgave, zo taxeren we. Gemeenten en provincie hebben wel een belangrijke 'beleidsknop' in handen. Veel van deze bedrijven hoeven niet per se op een bedrijventerrein gevestigd te zijn vanwege hinder of verkeer. Het gaat veelal om bedrijven in lage milieucategorieën: 1,2 en 3.1. Deze bedrijven zijn daarom prima inpasbaar in gemengde gebieden. Minder aanbod voor deze bedrijven creëren op bedrijventerreinen kan hun vestigingsplaatskeuze mogelijk sturen.

Soorten bedrijven en korrelgroottes

We hebben voor alle bedrijven in de mark regio op bedrijventerreinen bepaald wat in potentie hun gemengde vestigingsmilieu zou kunnen zijn. De analyses laten zien dat er veel 'potentiële vraag' is naar gemengd milieu. In de mark regio gaat het om ruim 190.000 banen die in een gemengd milieu zouden kunnen zitten. Het grootste deel hiervan (59%) is nu gevestigd in vastgoed dat groter is dan 1.000 m². Dit is een korrelgrootte die we voor Bleizo-West maar matig vinden passen. Tenzij het om grote kantoren zou gaan. Onze analyses laten zien dat een groot deel van de potentiële vraag daar zit (aandelen creatief werkterrein en kantorenlandschap). Echter, voor de ontwikkeling van grootschalige kantoren vinden we Bleizo-West niet de meest geschikte locatie, ook gezien ontwikkelingen op de kantorenmarkt.

2.2 Belangrijke randvoorwaarden: betaalbaarheid en mate van menging

Bleizo-West gaat in ruimte voor werken voorzien. Hiervoor zijn we ingegaan op de kwaliteiten waaraan vastgoed moet voldoen (typen, omvang). Een ander belangrijk punt is de betaalbaarheid van vastgoed. In de markt zien we dat juist bedrijven in de doelgroepen voor gemengde milieus zich vaak in tijdelijke

huisvesting vestigen. We tekenen hier bij aan dat in een nieuwbouwsituatie de gemiddelde huren hoger liggen dan in bestaande bouw. Dit betekent dat een groot deel van de bedrijven die potentieel tot de doelgroep behoort niet snel de stap zal maken naar nieuwe huisvesting.

Menging kan op verschillende manieren plaatsvinden, van menging binnen een pand (pand- of kavelniveau) tot mengen van verschillende functies binnen een gebied. Voor Bleizo-West zou een combinatie van beiden kunnen. Er is in de marktregio namelijk vraag naar wat grootschaliger en monofunctioneler werken. Bijvoorbeeld vanuit Dutch Innovation Park (zie ook hierna) maar ook vanuit reguliere bedrijfsruimtegebruikers. Maar kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimte voor eigen bewoners is ook een logische optie. Die mengt gemakkelijker op pand- of kavelniveau (bijvoorbeeld in de plint) of binnen een gebouw.

2.3 Dutch Innovation Park levert naar verwachting meer concrete ruimtebehoefte op dan WUR; maar meeste meerwaarde zit mogelijk in campusvorming van beide functies en logistiek

Op basis van de gesprekken die we hebben gevoerd verwachten we meer concrete behoefte vanuit Dutch Innovation Park dan vanuit WUR. Bleizo-West zou vanuit het glastuinbouwcluster zeker interessant kunnen zijn als uitbreidingsgebied, maar het ruimtegebruik is mogelijk moeilijker mengbaar en relatief ruimte-extensief. Ruimtevragers vanuit Dutch Innovation Park zouden bij voorkeur ten noorden van de A12 willen landen. Zowel qua activiteiten als schaalgrootte dient rekening te worden gehouden met de (stedenbouwkundige) inpassing. Bleizo-West zou uit twee verschillende gemengde milieus kunnen bestaan, waarin relatief meer werken zich concentreert in het deel ten noorden van de A12 en relatief meer wonen in het deel ten zuiden van de A12. Een mogelijke verbinding is te leggen als er bijvoorbeeld studentenhuisvesting in het woonprogramma (voor het noordelijk deel) zit voor studenten die stage lopen bij bedrijven die op Dutch Innovation Park gevestigd zijn. Dit zou wel een thematische verbinding tussen 'noord en zuid' kunnen geven. Vanuit Dutch Innovation Park is aangegeven kansen te zien voor een campusontwikkeling rond de thema's toegepaste ICT innovaties/glastuinbouw/logistiek in de A12 corridor. We adviseren dit zeker verder te onderzoeken met alle betrokken partijen.

2.4 Een werkprogramma tussen 110.000 m² en 135.000 m² is kansrijk, afhankelijk van concrete behoefte vanuit Dutch Innovation Park en/of campusontwikkeling

Op basis van bovenstaande komen we tot een bandbreedte voor het werkprogramma in Bleizo-West. We zien een aantal kansrijke doelgroepen en/of ontwikkelingen:

- Innovatieve bedrijvigheid. Een uitbreiding van het Dutch Innovation Park. Vanuit Dutch Innovation Park is aangegeven dat vooral het noordelijk deel van Bleizo-West voor hen interessant is. De specifieke behoefte is niet onderzocht door ons, en ook vanuit Dutch Innovation Park is hier nog geen concreet cijfer in beeld. Bruto beslaat dat deel van het plangebied circa 16 hectare. Dit komt neer op circa tien hectare netto. Als we ervan uitgaan dat bij het station woningen (eventueel in een mix met kantoren) worden gerealiseerd en verder weg van het station bedrijfsruimte en kantoren voor soortgelijke bedrijven als nu op het Dutch Innovation Park dan is op deze tien hectare netto (exclusief een of enkele hectares voor wonen) circa 80.000-100.000 m² werken te realiseren. We denken daarbij dan aan kantoren in de mix met wonen rond het station (geen grote aantallen, maximaal circa 10.000-20.000 m²) en bedrijfsruimte met kantoren (rest van het programma). Vraag naar grootschalige kantoren in Lansingerland is beperkt, zo berekenden we onlangs voor de gemeente. De vraag naar dit werken zal vanuit Dutch Innovation Park moeten komen. Zij geven zelf aan dat er vraag is vanuit partijen die daar gevestigd zijn. Bovendien zou een campusontwikkeling rond de thema's Horti/toegepaste ICT innovaties/logistiek aan deze vraag kunnen bijdragen. Als die vraag er ook daadwerkelijk is vinden we een programma van 80.000-100.000 m² kansrijk. We hebben binnen dit onderzoek niet onderzocht of er vanuit dit segment vraag is.
- Kennisintensieve en creatieve bedrijvigheid. We verwachten vanuit deze doelgroep geen grote aantallen vraag. Het gaat veelal om zzp'ers en kleine bedrijven. In meters gaat dit geen substantiële

vraag opleveren, op mogelijk een of enkele bedrijfsverzamel-/flexconcepten na, mits betaalbaar. Denk aan een omvang van 1.000-2.000 m².

- MKB bedrijvigheid. We zien potentiële vraag in de marktregio. Het gaat om de vraag naar stedelijk werkmilieu en (deels) reguliere bedrijventerrein. Die vraag zal voor een belangrijk deel op bedrijventerrein willen landen, maar ook in gemengde gebieden. In het hoofdstuk trends en ontwikkelingen beschrijven we ontwikkelingen die er aan bijdragen dat bedrijven steeds vaker in gemengde woon-werkmilieus passen. Of deze vraag ook daadwerkelijk gaat uitwijken naar gemengde gebieden is sterk afhankelijk van in welke mate hierop gestuurd gaat worden in ruimtelijk beleid, zoals hierboven uiteen gezet. Het gebied direct ten zuiden van de A12 zou hiervoor als buffer richting het meer wonen-gedeelte van Bleizo kunnen dienen. Uitgaande van de circa 4,9 hectare in dit deelgebied met een fsi van circa 0,7 kan hierop circa 30.000-35.000 m² programma gerealiseerd worden. Gezien de vraag naar reguliere en stedelijke terreinen in de marktregio vinden we dit geen onrealistische hoeveelheid.

3 Trends en ontwikkelingen

Wat zijn de meest recente (Next Economy) trends en ontwikkelingen binnen en buiten de doelgroep? Hoe werken bijvoorbeeld trends als digitalisering, thuiswerken, circulaire economie en open innovatie door in de vestigingsplaatsvoorkeuren van bedrijven? In hoeverre leidt de huidige coronacrisis tot een structurele impuls? De tendens van de afgelopen jaren (die we ook meenemen in de provinciale prognose) van toenemende vraag naar stedelijke werkmilieus krijgt mogelijk een extra boost. Tegelijk zien we dat juist starters, zelfstandigen, creatieve bedrijven en culturele instellingen kwetsbaar zijn.

3.1 Inleiding

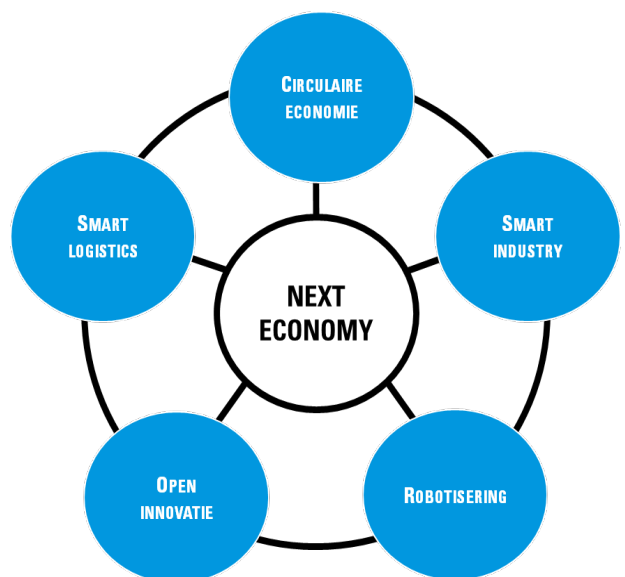
In dit hoofdstuk beschrijven we enkele trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de vraag naar gemengde woonwerkmilieus. Daarnaast gaan we in op de mengbaarheid van bedrijven in algemene zin.

3.2 Next economy en behoefte aan gemengde werkmilieus

Next economy & veranderende locatie-eisen

Voor de energietransitie, de omslag naar een circulaire economie en digitalisering (robotisering, smart industry) stuwende de 'next economy'. Traditionele sectoren moeten ombouwen voor toekomstig bestaansrecht, zoals de (maak)industrie en logistiek. Hier ligt een grote potentie in de transitie naar een circulaire economie. Als gevolg van deze trends veranderen de eisen en wensen van bedrijven aan hun pand en locatie. De markt wordt tweekoppiger: enerzijds zien we dat meer activiteiten schoner, stiller en kleinschaliger worden en in een levendig, gemengd (informeel) werkmilieu willen zitten. Anderzijds neemt het belang van functionele bedrijventerreinen toe, door de groei en schaalvergroting van met name de logistiek en industrie. Deze laatste genoemde terreinen moeten aan steeds hogere eisen voldoen, zoals snel internet (5G, glasvezel), duurzame energievoorzieningen, (bij voorkeur) multimodale bereikbaarheid en hinderruimte om reststromen te verwerken.

Figuur 1: belangrijke next economy-trends voor werklocaties



ONDERZOEK A12 CS

In 2018 heeft Stec Groep onder andere onderzoek gedaan naar welke eisen de kansrijke doelgroepen voor Technopolis (in Delft) stellen aan de gebouw(en) en omgeving/locatie. Technopolis is geen 'regulier' bedrijventerrein, maar richt zich op een specifiek, hoogwaardig segment. Een belangrijke conclusie is dat 'hoogwaardig' niet alleen 'uitstraling' betreft. Een bedrijf kan heel hoogwaardig zijn qua activiteiten, maar qua uitstraling een locatie zoeken die functioneel en goedkoop is. Welk type pand en uitstraling het bedrijf zoekt, hangt vaak af van de levensfase van het bedrijf, maar ook van de samenstelling van de activiteiten. Gaat het puur om een kantoorfunctie en/of R&D, dan is het vastgoed vaak hoogwaardig qua uitstraling. Gaat het om combinaties van functies, bijvoorbeeld R&D met productie, laboratoria, opslag etc., dan is de uitstraling vaak functioneler en meer bedrijfsmatig.

Vervagen grenzen bedrijventerreinen: ook vraag naar gemengde werkmilieus

Vestigingsvoorwaarden van bedrijven veranderen. Vooropgesteld: het gros van de bedrijven op de bedrijventerreinen (actief in 'klassieke bedrijventerreinsectoren als industrie, logistiek & handel) zal nog steeds op zoek gaan naar een plek op een functioneel, regulier-gemengd bedrijventerrein. In het algemeen zien we op de bedrijfsruimtemarkt relatief veel bedrijven (actief in consumentendiensten, of zakelijke en overige dienstverlening) en zelfstandigen die waarde hechten aan een dynamische omgeving waar ruimte is voor interactie, voorzieningen en waar verschillende activiteiten en bedrijven samenkomen. Dit zowel op het niveau van gebouwen als locaties. Denk aan bedrijfsverzamelgebouwen waar verschillende bedrijven elkaar opzoeken, faciliteiten delen en zaken doen met elkaar. Maar ook aan een toenemende menging van bedrijfsruimte met andere (economische) functies als kantoor, detailhandel, leisure en wonen. Dit leidt tot een groeiende behoefte aan multifunctionele werkmilieus.

3.3 Werken van de toekomst veranderende eisen aan woon-werkgebieden

Kantoren in dynamische gemengde gebieden met uitstekende OV-bereikbaarheid

De behoefte aan kantoorruimte verandert van traditioneel naar nieuwe type omgeving, gebouwen en (flex)concepten. Als gevolg van onder meer technologische ontwikkelingen, gelimiteerde tijd (en daarmee voorkeur voor mix van functies en ontzorging) en het feit dat het welzijn van werknemers steeds belangrijker wordt voor werkgevers gaan kantoorhoudende organisaties steeds meer nadenken over hun locatievoorkeur. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot een ruime arbeidsmarkt en een goed leefklimaat voor werknemers worden daardoor steeds belangrijkere vestigingseisen voor eindgebruikers. De voorkeur van eindgebruikers voor sterke OV-knooppuntlocaties met een mix van wonen, werken en voorzieningen neemt steeds meer toe.

Veel toepassingen zorgen ervoor dat een werknemer niet meer fysiek aanwezig hoeft te zijn om activiteiten uit te voeren. Daadwerkelijk naar bepaalde plekken gaan is daarom steeds meer (ook) gericht op ontmoeten, ervaren en beleven. Locaties die dit het beste kunnen faciliteren, kunnen ook in de toekomst op vraag blijven rekenen. Daarbij vervaagt de grens tussen werk en privéleven. Dit leidt tegelijkertijd tot een toenemende behoefte aan 'third places'; betekenisvolle plekken naast woning (first place) en werk (second place). Denk aan ontmoetingsplekken, fitness, restaurants en cafés.

De focus moet vooral liggen op het toevoegen van meer kwaliteit (en toevoeging van nieuwe kantoorruimtes) op knooppuntlocaties (goede auto én OV-bereikbaarheid én beleving). Hierbij gaat het om een aantrekkelijke stedelijke mix van moderne kantoorruimte (dit vraagt om transformatie/herontwikkeling) met wonen en voorzieningen. Toekomstige eindgebruikers op de kantorenmarkt vragen om een dynamisch en aantrekkelijk verblijfsklimaat, in combinatie met modern vastgoed (vaak in zowel een horizontale als verticale mix van functies).

Werknemers zijn meer dan ooit op zoek naar en bereid om werk en leven te integreren. Daarbij blijft het belang van flexibiliteit op het werk groeien. Medewerkers willen de flexibiliteit om op afstand te kunnen werken, hun uren te beheersen en willen meer verschillende werkplekken hebben. Community building wordt steeds belangrijker; dat in een gebouw allerlei soorten bedrijven zitten, klein en (middel)groot en zzp'ers. En dat in de plint van een gebouw ook een stomerij zit, of een bloemist of kinderopvang. Vermenging van functies en daarmee ook creëren van kleinschaligheid (in een hoogstedelijke omgeving) heeft absoluut toekomst.

CORONACRISIS EN KANTOREN

Sinds de coronacrisis werken veel mensen massaal thuis. Kantoren staan hierdoor nagenoeg leeg en men gebruikt alternatieve manieren voor communicatie (via telefoon en videoverbinding). Dit werkt redelijk goed, zo blijkt nu. Hierdoor kijken kantoorgebruikers opnieuw naar hun huisvesting. We verwachten daarom dat de coronacrisis de volgende effecten heeft op de kantorenmarkt: afname van het aantal kantoorbanen, minder druk op de kantorenmarkt en een structureel (verder) dalende kantoorquotiënt.

Allereerst zal de (negatieve) economische impact van het coronavirus betekenen dat er waarschijnlijk afscheid genomen wordt van inhuurkrachten en werknemers met een tijdelijk contract. Hierdoor daalt het aantal kantoorbanen en daarmee de ruimtedruk. Wanneer de economie zich weer herstelt, verwachten we dat de kantoorquotiënt verder zal afnemen. Thuiswerken gaat immers steeds gemakkelijker. Hierdoor zal het kantoor steeds meer transformeren naar een ontmoetingsplek. Dit betekent een snellere afname van het kantoorquotiënt, meer zorgvuldig ruimtegebruik (minder meters nodig), toename van het aantal service offices en co-working spaces en een nog sterkere voorkeur voor knooppuntlocaties waar het prettig werken, verblijven en wonen is. Ook het belang van gezondheid neemt toe. Hierdoor zijn duurzame, slimme kantoorgebouwen in een groene omgeving die uitstekend met het OV bereikbaar zijn en een aantrekkelijke en gezonde mix van wonen, werken en verblijven bieden de grote winnaars.

Belang van creatieve en betaalbare broedplaatsen neemt verder toe

Broedplaatsen zijn voor steeds meer (startende) bedrijven van belang. Kosten voor digitalisering en automatisering zijn lager als die gezamenlijk met andere gebruikers van een broedplaats kunnen worden genomen. Daarnaast is kennisuitwisseling (experimenteer ruimte) van belang. Een groot deel van het huidige aanbod van broedplaatsen is tijdelijk. Vaak gaat het om gebieden waar stadsontwikkeling komt en bestaande gebouwen in afwachting van nieuwe ontwikkelingen (sloop/ herinrichting) tijdelijk leeg staan. Creatieve makers worden vaak in zulke tijdelijke gebouwen neergezet, omdat ze weinig geld kosten en huurders ook weinig geld kunnen opbrengen (Bron: Bureau Buiten, 2019). Huisvestingseisen van doelgroepen binnen de creatieve sector lopen uiteen, maar betaalbaarheid speelt vaak een belangrijke rol. Net als flexibiliteit, waarbij huren voor een korte periode met flexibele opzegtermijnen mogelijk is.

Figuur 2: Broedplaats Keilepand in toekomstig woon-werkgebied Merwevierhavens in Rotterdam



Bron: Spontaneous City International (2021). *Ecosystemen van werken in de stad*

VOORBEELD MINGEN OP PANDNIVEAU

In het Havenkwartier in Deventer worden appartementen gerealiseerd bovenop een garage. De garage 'Bella Macchina' (klassieke en moderne Italiaanse auto's) zit er op dit moment al gevestigd, wordt gesloopt en komt weer terug in de nieuwbouw. In het Havenkwartier wordt gewerkt en gewoond. Rauwe randjes en industriële bedrijvigheid kenmerken het gebied. Ook is er volop ruimte voor kunst en cultuur.

Huidige situatie (links) en toekomstige situatie (rechts)



4 Marktpotentie werkprogramma Bleizo-West

4.1 Inleiding

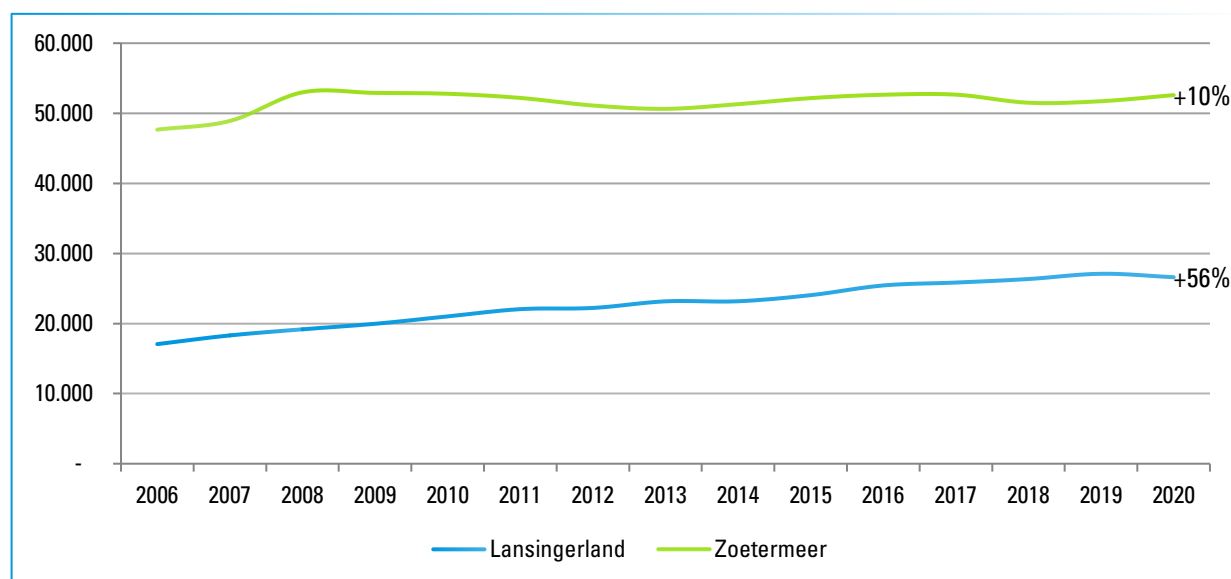
In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de Ausgangssituatie van de marktregio in het algemeen en Bleizo-West in het bijzonder. We schetsen relevante economische achtergronden (zoals sectorsamenstelling, vraag en aanbod, transactiedynamiek, et cetera). We zoomen in op de potentiële doelgroepen voor het werken-programma binnen Bleizo-West als gemengd woon-werkgebied. Ook gaan we in op de locatie-eisen vanuit de verschillende relevante doelgroepen.

4.2 Lokale economische structuur

Tussen 2006 en 2020 circa 56% meer banen in gemeente Lansingerland

In 2020 zijn er in de gemeente Lansingerland ruim 26.600 banen en in de gemeente Zoetermeer bijna 52.600 banen. Tussen 2006 en 2020 is de werkgelegenheid in de gemeente Lansingerland met ruim de helft (circa 56%) toegenomen, van zo'n 17.100 banen in 2006 tot ruim 26.600 in 2020. In dezelfde periode is het aantal banen in Zoetermeer met circa 10% toegenomen, van circa 47.700 in 2006 tot bijna 52.600 banen in 2020. Onderstaand figuur laat de ontwikkeling van werkgelegenheid in Lansingerland en Zoetermeer zien.

Figuur 3: Ontwikkeling werkgelegenheid Lansingerland & Zoetermeer



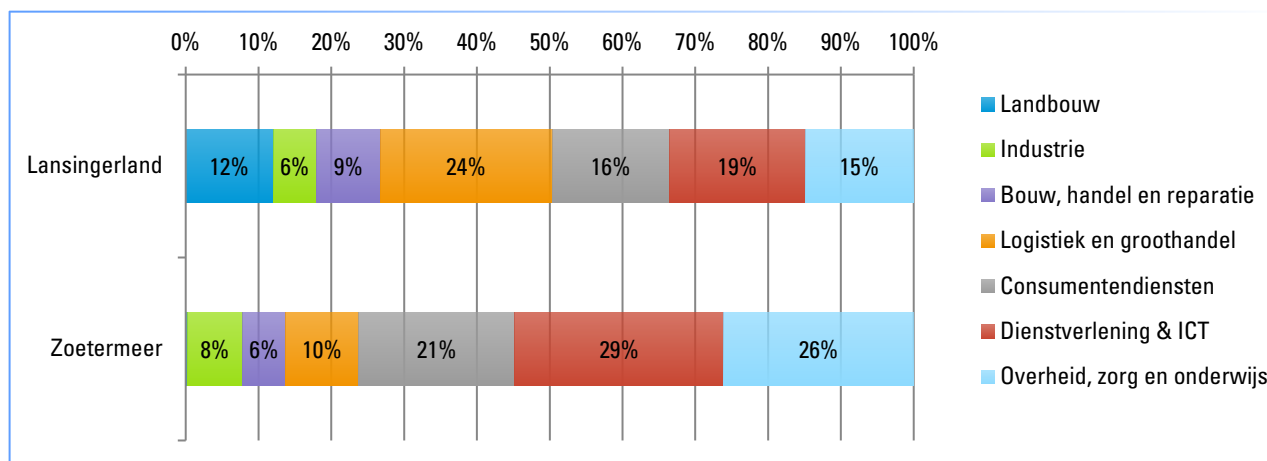
Bron: LISA MRDH (2021), bewerking Stec Groep (2021).

In de gemeente Lansingerland circa de helft van de banen in de sectoren Consumentendiensten, Dienstverlening & ICT en Overheid, zorg en onderwijs

In 2020 bevindt circa de helft van de banen in de gemeente Lansingerland zich in de sectoren consumentendiensten, dienstverlening & ICT en overheid, zorg en onderwijs. In de gemeente Zoetermeer is het aandeel werkgelegenheid in deze sectoren relatief een stuk hoger. Hier bevindt ruim driekwart van

de banen zich in deze sectoren. Daarnaast valt op dat circa 12% van de banen in de gemeente Lansingerland zich in de landbouwsector bevindt en in de gemeente Zoetermeer is dit aandeel minder dan 1%. In Zuid-Holland is circa 2% van het totaal aantal banen in deze sector. Ook valt op dat bijna een kwart van de werkgelegenheid in de gemeente Lansingerland behoort tot de sector logistiek en groothandel. Ook dit is fors meer dan het provinciale gemiddelde. In sectoren als dienstverlening & ICT en Overheid, zorg en onderwijs ligt Lansingerland wat onder het provinciale gemiddelde. Zoetermeer lijkt voor die sectoren meer op het provinciale gemiddelde.

Figuur 4: Sectorverdeling werkgelegenheid in de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer



Bron: LISA MRDH (2021), bewerking Stec Groep (2021).

4.3 Locatieprofiel Bleizo-West

Bleizo West ligt nabij het OV-knooppunt station Lansingerland-Zoetermeer en naast de A12. Dit maakt de bereikbaarheid van de locatie goed (multimodaal ontsloten). Voor de ontwikkeling van de locatie wordt daarom gedacht aan een mix van functies, waaronder bedrijvigheid, wonen, voorzieningen, onderwijs, onderzoek en leisure. Het plangebied is gelegen ten noorden en ten zuiden van de A12. De noordkant wordt begrenst door de Zoetermeerselaan en aan de zuidkant is de Laan van Mathenesse de grens. Aan de westkant van het gebied ligt het station Lansingerland-Zoetermeer en aan de oostkant loopt de Hogesnelheidslijn (HSL).

Het gebied met een omvang van bruto circa 66 hectare ligt momenteel grotendeels braak. Het gebied wordt doorkruist door de A12. In 2021 is door Birch onderzoek gedaan naar de uitdagingen, kansen en ontwikkelmogelijkheden van de A12 Corridor. Het breder ontwikkelen van het ecosysteem in en rondom de corridor met verdere aansluiting met kennis- en onderwijsinstellingen is kansrijk (Birch, 2021). Aan de westkant van het plangebied ligt het nieuwe treinstation 'Lansingerland-Zoetermeer'. Ten noorden, oosten en westen van het plangebied bevindt zich met name glastuinbouw of andere bedrijvigheid. Daarnaast zijn in de nabijheid van Bleizo-West het Dutch Innovation Park en het Horti Science Park gevestigd.

Figuur 5: Huidige situatie Bleizo-West



Bron: Bleizo.nl

Onderstaande figuren laten de ligging van Bleizo-West zien. Het plangebied ligt in de gemeente Lansingerland aangrenzend aan de gemeente Zoetermeer.

Figuur 6: Ligging Bleizo-West

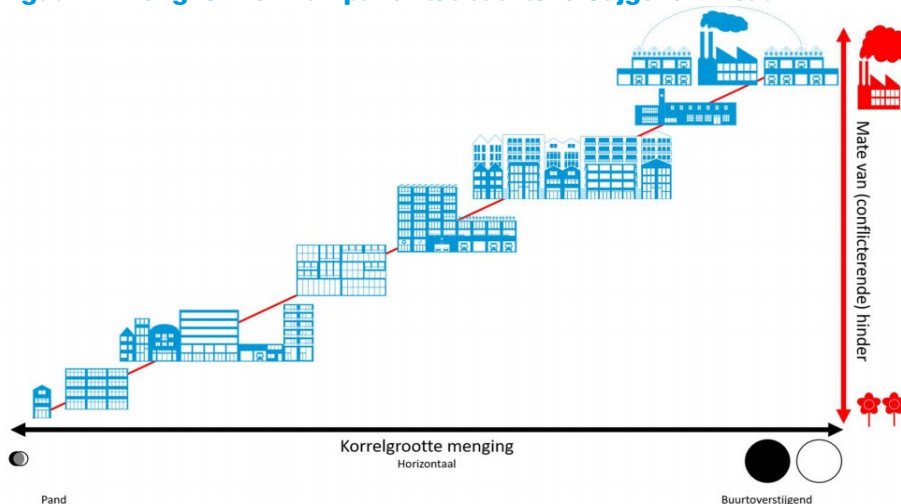


Bron: Stec Groep (2021).

4.4 Doelgroep voor Bleizo-West als gemengd woon-werkgebied

De doelgroep voor een gemengd woonwerkgebied Bleizo-West is in potentie groot. Uit onderzoek dat we in Zuid-Holland op bedrijventerreinen uitvoerden blijkt dat tot wel 65% van het huidige ruimtegebruik op bedrijventerreinen mengbaar is met wonen. In potentie bestaat de doelgroep voor bedrijfsmatig vastgoed in een gemengd Bleizo-West dus uit alle bedrijven in de marktregio die passen binnen een gemengd milieu. Uiteraard is maar een (zeer) klein deel van die bedrijven ook echt geneigd te verhuizen, daarover later meer. We starten met de vaststelling dat de doelgroep kan bestaan uit alle bedrijvigheid in de marktregio. Daarbinnen bevinden zich ook kennisintensieve, creatieve en innovatieve bedrijven. Deze bedrijven passen zeer goed binnen het gemengde woonwerkgebied Bleizo-West. Gemengde milieus bestaan echter in veel verschillende soorten en maten en menging kan dan ook plaatsvinden binnen een gebied, maar ook op blok- of pandniveau. Voorlopig zien we in Bleizo-West mogelijkheden voor alle vormen van menging, hoewel kleinschalig (van pand tot blokniveau) beter lijkt te passen bij het grootstedelijke karakter dan buurtoverstijgend mengen.

Figuur 7: mengvormen van pand- tot buurtoverstijgend niveau



Bron: Stec Groep (2020)

We gaan in deze paragraaf op de doelgroep dieper in. Wat verstaan we eronder? Waar in Lansingerland, Zoetermeer of in de marktregio zijn ze nu gevestigd? Om hoeveel bedrijven gaat het? Hoeveel werknemers? In wat voor huisvesting en wat voor vestigingslocatie vinden we bedrijven in de doelgroep nu? Et cetera. En belangrijker: in wat voor vestigingsmilieu passen de bedrijven? Uiteraard kijken we niet alleen naar de situatie zoals die nu is, maar ook vooruit naar trends en ontwikkelingen in de economie die ervoor zorgen dat bedrijvigheid en wonen steeds beter met elkaar gemengd kunnen worden. We houden hierbij rekening met de trends en ontwikkelingen zoals hiervoor geschetst.

Marktregio

De eerste stap is bepalen waar potentiële vestigers voor het gemengde woonwerkgebied Bleizo-West nu gevestigd zijn. We kijken daarvoor naar het verzorgingsgebied of reikwijdte van Bleizo-West. Bedrijfsverplaatsingen houden zich uiteraard niet aan gemeentegrenzen, maar in de praktijk zien we wel dat bedrijven vaak honkvast zijn. Onderzoek van onder andere PBL en CBS heeft laten zien dat de gemiddelde verhuisafstand voor bedrijven in Nederland circa 7-8 kilometer bedraagt. Als we een straal van circa 7,5 kilometer rond Bleizo-West trekken dan vallen daarbinnen in elk geval (gedeeltes van) de gemeenten Lansingerland, Zoetermeer en Pijnacker-Nootdorp.

Ondersteunend aan deze aanname van een straal van circa 7-8 kilometer analyseerden we bestaande verhuisbewegingen (gemeten in banen) van de afgelopen jaren van en naar de gemeenten binnen de marktregio. Voor Lansingerland en Zoetermeer geldt dat respectievelijk 61% en 76% van alle banen binnen de gemeente verhuist. Voor alle gemeenten in de marktregio zien we dat de ruime meerderheid binnen de marktregio verhuist: de kolom 'elders in Zuid-Holland' is maximaal 34% (voor Rotterdam). De rest van de verhuizingen van en naar deze gemeenten gebeurt dus binnen de marktregio. Zoetermeer is uiteraard van nature erg op Den Haag gericht. In de verhuisbewegingen valt dit aandeel overigens mee. 12% van alle verplaatsingen is naar elders in Zuid-Holland, waarin Den Haag een groot aandeel heeft. Maar het aandeel verhuizingen van Zoetermeer naar Lansingerland is met circa 9% vergelijkbaar. Voor (grotere) kantoorhoudende bedrijvigheid, met name ook in de sector overheid is er een duidelijke relatie tussen Zoetermeer en Den Haag. Voor kleinschaligere gebruikers (maar ook bedrijven zoals op Dutch Innovation Park; zie verder) vinden we Zoetermeer zeker tot de primaire marktregio van Bleizo-West behoren.

Tabel 1: Verhuisbewegingen tussen gemeenten in de marktregio (in banen)

Naar gemeente ► Van gemeente ▼	Lansingerland	Zoetermeer	Delft	Pijnacker- Nootdorp	Rotterdam – RMO (Rechter Maasoever)	Elders Zuid- Holland
Lansingerland	61%	6%	1%	5%	12%	15%
Zoetermeer	9%	76%	0%	0%	2%	12%
Delft	1%	1%	66%	5%	4%	23%
Pijnacker-Nootdorp	12%	6%	7%	47%	1%	27%
Rotterdam – RMO (Rechter Maasoever)	5%	1%	0%	0%	60%	34%
Elders Zuid-Holland	0%	1%	0%	0%	2%	97%

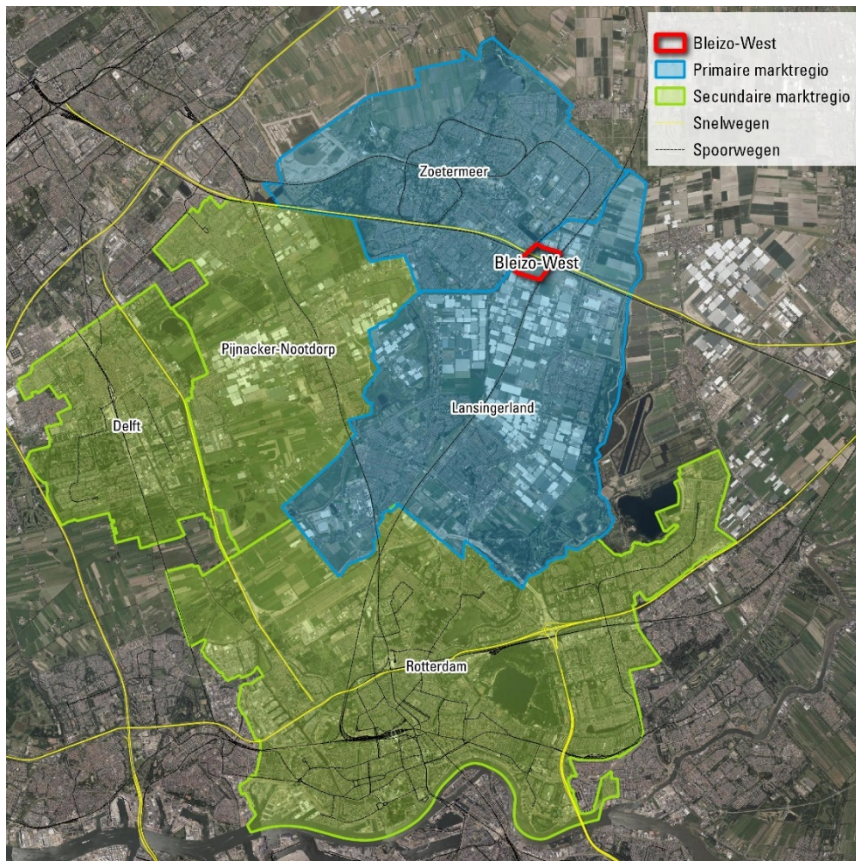
Bron: LISA MRDH (2020), bewerking Stec Groep (2021).

We kijken uiteraard niet alleen naar de bedrijvendynamiek uit het verleden en gemiddelden. Een ontwikkeling op Bleizo-West kan ook hele nieuwe bedrijven aantrekken die tot nu toe niet voor Lansingerland als vestigingslocatie kozen. Dit is sterk afhankelijk van de plek die Bleizo-West wordt en de programmatische mix die er komt. Als we naar omliggende gemeenten en regio's kijken verwachten we dat Den Haag een grote aantrekkingskracht heeft op alle bedrijvigheid in gemeenten rond de A4. Naar het oosten zien we dat de gemeenten Zuidplas, Waddinxveen en Gouda in Midden-Holland vooral uit lokale markten bestaan (of op Gouda gericht zijn), met uitzondering van grootschaliger bedrijvigheid in de A12 zone. Die bedrijven vallen niet binnen de doelgroep waarvoor we hier de marktregio bepalen.

Al het bovenstaande overwegende nemen we voor de bedrijvigheid op Bleizo-West een marktregio die zich uitstrekt tot de gemeente Delft, Pijnacker-Nootdorp en Rotterdam ten noorden van de Maas (Rechter

Maasoever). We gebruiken dit gebied om te bepalen hoeveel bedrijven hier gevestigd zijn die tot de doelgroep zouden kunnen behoren voor een gemengd woonwerkgebied Bleizo-West. Zie ook onderstaand figuur.

Figuur 8: Markregio Bleizo-West



Bron: Stec Groep (2021).

In de nabije omgeving van Bleizo-West zijn het Dutch Innovation Park en Horti Science Park gevestigd. Het Dutch Innovation Park ligt ten noordwesten van Bleizo-West, ten noorden van A12. Op het Dutch Innovation Park staat de ontwikkeling van toegepast IT-innovaties centraal. Op het park werken bedrijven en onderwijsinstellingen samen, worden prototypes getest en worden nieuwe technologieën toegepast in concrete producten. De bedrijven en opleidingen richten zich met name op cyber security, e-health, big data en smart mobility. Het Horti Science Park ligt ten zuidoosten van Bleizo-West. Hier is de business unit Glastuinbouw van Wageningen University & Research gevestigd. Daarnaast zit het Improvement Centre van Delphy hier gevestigd. Deze organisaties onderzoeken in kassen onder andere nieuwe teeltconcepten en technische installaties.

KANSEN EN AANDACHTSPUNTEN VOOR BLEIZO-WEST ALS VERBINDING VAN ICT, GLASTUINBOUW EN LOGISTIEK

Voor dit onderzoek is ambtelijk gesproken met de gemeente Zoetermeer over Dutch Innovation Park. Daarnaast is ambtelijk gesproken met de gemeente Lansingerland en de onderzoeker van TwynstraGudde over het Horti Science Park (hierna: WUR). Hierna in het kort de belangrijkste conclusies uit deze gesprekken. De belangrijkste vraag die op tafel lag: is er ruimtevraag vanuit uw gebied/ontwikkeling en zo ja, kan een werkprogramma op Bleizo-West daarin een rol vervullen?

WUR:

- In bestaande onderzoek is vooral onderzocht of er behoefte is aan een incubator rondom de WUR.
- Nabijheid tot de WUR en de verschillende tuinbouwbedrijven in Lansingerland is belangrijke voorwaarde. Veel bedrijven hebben in hun eigen vastgoed of op de kavel al ruimte voor R&D.
- Die behoefte aan een incubator, zo die er is, is vrij kleinschalig. Tot maximaal enkele duizenden vierkante meters.
- De ruimte die glastuinbouwbedrijven hebben kenmerkt zich vooral als relatief grootschalig en productie-/industriële uiterlijk.
- Vanuit glastuinbouw is Bleizo-West een eventuele interessante locatie voor toekomstige uitbreiding. De behoefte vanuit glastuinbouw is geen onderdeel van dit onderzoek.

Dutch Innovation Park:

- Er zit zeker groei op de locatie, nog enkele plekken te vullen maar nagenoeg uitgegeven.
- Ook door herontwikkeling is ruimte te maken op de locatie.
- Uitbreiding is op termijn zeker interessant: Bleizo-West zou een goede locatie kunnen zijn, het deel noordelijk van A12 wordt het meest interessant gevonden. Dat biedt de beste kans op verbinding met bestaande Dutch Innovation Park.
- Deze bedrijven hebben vooral behoefte aan relatief grootschalige kantoren en bedrijfsruimte: waar innovaties kunnen worden toegepast. De uitdaging is om deze bedrijvigheid te mengen met wonen op kavelniveau. Dit vanwege de omvang en aard van de bedrijvigheid; het is aanzienlijk deel maakbedrijvigheid.
- Voor bepaalde doelgroepen wordt overigens al wel gewerkt aan mengen van wonen en werken op Dutch Innovation Park, er is een plan om studentenhuisvesting te realiseren in ontwikkeling.
- Verbinding met de rest van Bleizo-West kan er zijn, bijvoorbeeld huisvesting van studenten/campusontwikkeling.
- Een campusontwikkeling op Bleizo-West kan verschillende 'bloedgroepen' die in en om het gebied actief zijn samenbrengen. Dutch Innovation Park vanuit ICT innovaties en toepassingen. Glastuinbouw/WUR waar men ook veel gebruik maakt van ICT innovaties. En als derde pijler de in de regio sterk aanwezige logistieke bedrijvigheid.

Op basis van wat in deze gesprekken naar voren is gekomen concluderen we het volgende:

- Verken nader met betrokken partijen de behoefte, kansen en uitdagingen van een campusontwikkeling rond de thema's toegepaste ICT innovaties/glastuinbouw/logistiek in de A12 corridor. Betrek hierbij naast (bedrijvigheid rond/op) WUR en Dutch Innovation Park ook logistieke bedrijvigheid en onderwijsinstellingen.
- Een campusontwikkeling rond deze van oudsher sterke en echt regionaal gewortelde bedrijvigheid is een kans voor Bleizo-West om zich nadrukkelijk te profileren, een community te bouwen en de ontwikkeling herkenbaarheid en smoel te geven. Bleizo-West kan door de centrale ligging in het gebied de verbinding zijn tussen al deze verschillende vormen van bedrijvigheid.
- Eerste contouren van een campusontwikkeling komen er al met studentenhuisvesting op Dutch Innovation Park.
- Naast de logische thematische crossings ligt Bleizo-West ruimtelijk gezien op een unieke locatie in het hart van de verschillende 'bloedgroepen' die de pijlers onder een campus moeten vormen. We constateren dat er naast een inhoudelijk interessant thema vanuit gevestigde bedrijvigheid (koppeling toegepaste ICT/glastuinbouw/logistiek), verbinding met onderwijs, mogelijkheid voor realiseren huisvesting en OV bereikbaarheid een aantal belangrijke voorwaarden voor campusontwikkeling aanwezig kunnen zijn.
- Of er en hoe groot de behoefte is aan een campus valt buiten de scope van dit onderzoek en moet nader onderzocht worden met alle partijen in en rond het gebied.

Figuur 9: Bleizo-West, Dutch Innovation Park en Horti Science Park



Bron: Stec Groep (2021).

Innovatieve bedrijvigheid

Binnen de lokale economische structuur focussen we ons onder andere op innovatieve bedrijvigheid als doelgroep voor Bleizo-West. Met behulp van Innovatiespotter zijn innovatieve bedrijven in de gemeente Lansingerland, Zoetermeer en de marktregio in beeld gebracht. Deze bedrijven zijn innovatief op zes verschillende topics: Agrifood, Circulair, Energie, Health, Hightech en/of ICT. Onze analyse laat zien dat er in totaal 160 innovatie bedrijven met circa 4.730 banen gevestigd in de gemeente Lansingerland en in totaal 230 innovatieve bedrijven met circa 10.600 banen in de gemeente Zoetermeer. Dit is zo'n 18% van de totale werkgelegenheid in Lansingerland en 20% van de totale werkgelegenheid in Zoetermeer in 2020. Het gaat om bedrijven die zich op een of andere manier met innovaties bezighouden. Bij grotere bedrijven zal maar een deel van het personeel zich bezighouden met innovaties. We verwachten, mede op basis van de ontwikkelvisie, dat het toekomstige woon-werkgebied Bleizo-West geen logische vestigingslocatie is voor grootschalige bedrijven.

Onze analyse laat zien dat er in de marktregio in totaal 2.820 innovatieve bedrijven gevestigd zijn met circa 105.330 banen. Dit is ruim een kwart (circa 27%) van de totale werkgelegenheid in de marktregio.

WERKWIJZE INNOVATIESPOTTER

Wanneer wordt een bedrijf aangemerkt als innovatief? De analysetool van Innovatiespotter scant dagelijks 2 miljoen websites van bedrijven. Dit geeft real time informatie over waar bedrijven zich mee bezig houden. Uit onderzoek van Innovatiespotter en CBS blijkt dat de kans dat innovatieve bedrijven niet gevonden worden omdat ze geen website hebben minder dan 0,1% is. Naast websites van bedrijven worden openbare registers gebruikt over deelname van bedrijven aan innovatienetwerken of ontvangen innovatiesubsidies, congressen, startup programma's zoals incubators, accelerators en andere stimuleringsprogramma's voor start- en scaleups, subsidies die bedrijven ontvangen hebben (RVO, energie-innovatiesubsidies, RAAK, et cetera). Innovatiespotter beschikt over 750 openbare bronnen die deze gegevens bevatten, waarvan 200 startup programma's. Bedrijven worden standaard in zes sectoren ingedeeld waarin vrijwel alle startups en innovatieve bedrijven zijn in te delen. Hiervoor raadpleegt Innovatiespotter roadmaps en innovatie-agenda's uit beleidsdocumenten van de overheid, brancheorganisaties en kennisinstellingen. Op basis van de laatste ontwikkelingen worden algoritmes getraind die bedrijven uit alle mogelijke sectoren identificeren. Deze sectoren sluiten aan bij het Topsectorenbeleid: agrifood, circulaire economie, energie, health en hightech.

Kennisdiensten en creatieve bedrijvigheid

Naast de focus op innovatieve bedrijvigheid, kijken we ook naar kennisdiensten en bedrijven in de creatieve industrie. Let op: de innovatieve bedrijvigheid en kennisdiensten en creatieve bedrijvigheid overlappen elkaar deels. De afbakening van kennisdiensten en creatieve industrie staat in bijlage 1. In de gemeente Lansingerland bestaan kennisdiensten en creatieve industrie uit circa 3.120 banen en circa 1.560 vestigingen in 2019. Dit is circa 12% van de totale werkgelegenheid en circa 28% van het totaal aantal vestigingen in de gemeente Lansingerland. In de gemeente Zoetermeer zijn er circa 9.680 banen en circa 2.760 vestigingen in de kennisdiensten en creatieve industrie. Dit is circa 19% van het totaal aantal banen en circa 30% van het totaal aantal vestigingen in de gemeente Zoetermeer. In de marktgeregio zijn er in totaal circa 47.210 banen en circa 24.410 vestigingen in de kennisdiensten en creatieve industrie. Dit betekent dat bijna 20% van de totale werkgelegenheid en circa 36% van het totaal aantal vestigingen zich in de kennisdiensten en creatieve industrie bevindt. In de marktgeregio is met name in Delft het aandeel banen (circa 23%) en vestigingen (circa 39%) in de kennisdiensten en creatieve industrie relatief hoog.

Innovatieve bedrijven relatief groot; kennisdiensten en creatief bestaan voor belangrijk deel uit zzp'ers

In de marktgeregio is de gemiddelde omvang van een bedrijf in de doelgroep innovatieve bedrijven (circa 37 werkzame personen) veel groter dan kennisintensieve en creatieve industrie (circa 2 werkzame personen). De groep innovatieve bedrijven bevat veel bedrijven in de sector industrie en groothandel. Bedrijven met gemiddeld 37 arbeidsplaatsen (uitgaande van een gemiddelde terreinquotiënt van circa 100-120 m² per arbeidsplaats) hebben een gemiddelde kavelomvang van 3.700-4.500 m². Dat is voor een gemengd gebied als Bleizo-West te grootschalig. Wel is menging op gebiedsniveau voor deze bedrijven mogelijk een optie. Dit is echter het gemiddelde, de analyse laat zien dat er vooral veel hele grote bedrijven zijn en enkele kleinere. Deze kleinere bedrijven bestaan voor een belangrijk deel ook uit zzp'ers. De constatering dat veel innovatieve bedrijven relatief grootschalig zijn, en daardoor niet goed passen in een gemengd woon-werkprogramma voor Bleizo-West sluit aan bij de conclusies die we trekken naar aanleiding van de gesprekken met Dutch Innovation Park en de WUR (zie kader op pagina 15). Een campusontwikkeling zou een ander verhaal zijn. Zie voor onze constatering daarover het eerder genoemde kader.

Ook de bedrijven in kennisdiensten en creatieve industrie bestaan voor een groot deel uit zzp'ers. De bedrijven in de marktgeregio in deze doelgroep zijn vooral dienstverlenende bedrijven die dus vraag hebben naar kantoorruimte. De vraag naar bedrijfs- of kantoorruimte van zzp'ers is doorgaans niet groot. Uit eerdere onderzoek weten we dat circa 10% van zzp'ers een werkplek buitenshuis zoekt. Veel zzp'ers werken thuis, of op locatie van de opdrachtgever(s). In totaal gaat het op dit moment om circa 19.000 personen werkzaam in kennisdiensten en creatieve industrie. Uitgaande van 10% hiervan zou het gaan om circa

2.000 personen die een werkplek buitenshuis zoekt. In ruimtevraag gaat het om maximaal 40.000 m², voor de hele marktregio. Deze ruimtevraag zal natuurlijk toenemen met de groei van de algemene werkgelegenheid, en de groei van het aantal zzp'ers daarbinnen. In Bleizo-West wordt gebouwd voor de groeiende bevolking in de gemeenten (en de regio). Ook vanuit de bewoners van Bleizo-West die zzp'er zijn kan behoefte bestaan aan ruimte voor werken. In de conclusie gaan we hier nader op in. We zien in de praktijk dat veel van de vraag vanuit zzp'ers terecht komt in tijdelijkheid: in leegstaande kantoren en/of tijdelijke broedplaatsen. Maar ook wel in meer structurele flexconcepten. Voor Bleizo-West zien we hier een mogelijkheid, maar we tekenen hierbij aan dat de betaalbaarheid voor veel zzp'ers in deze doelgroep een belangrijk vestigingscriterium is. In de nieuwbouw zijn de betaalbare huren die deze groep zoekt vaak lastig te realiseren.

Vraag en aanbod bedrijventerreinen in de MRDH

In de provinciale behoefteprognose bedrijventerreinen wordt onderscheid gemaakt naar vraag vanuit verschillende sectoren (logistiek, dienstverlening, industrie, et cetera). Veruit de meeste vraag naar bedrijventerreinen komt vanuit de sectoren logistiek & groothandel en industrie. Samen zijn deze sectoren goed voor 75-90% van de totale vraag. Voor Bleizo-West zijn de sectoren dienstverlening & ICT, consumentendiensten en (in minder mate) bouw, handel en reparatie relevant. De vraag vanuit deze sectoren in de gehele MRDH ligt tussen vijf (economisch ongunstig scenario) en 70 hectare (economisch gunstig scenario) tot 2031. Gezien de verwachtingen ten aanzien van de economische ontwikkeling van de regio schatten we in dat het hoge economische scenario realistischer is dan het ongunstige scenario. Dat betekent dat er zeker vraag is vanuit de doelgroepen die nu nog vaak landen op bedrijventerreinen. Maar, door trends en ontwikkelingen (meer aandacht voor prettige, dynamische werkomgeving, schonere en stillere productie, et cetera) ook in gemengde gebieden willen gaan vestigen.

Aan de aanbodzijde onderscheiden we verschillende marktsegmenten: grootschalige distributie, grootschalige productie, reguliere bedrijvigheid, stedelijke bedrijvigheid en campussen. Als we het hebben over mogelijkheden voor mengen van wonen en werken zijn de vraag naar het stedelijk en (deels) regulier bedrijventerrein het best passend voor Bleizo-West. In dit vraagsegment is het aandeel mengbare bedrijvigheid het grootst. Als Bleizo-West zich ontwikkelt tot een campus, zou mogelijk ook een deel van de vraag naar campusmilieu hier kunnen landen¹. In het kader op pagina 14/15 is ingegaan op een eventuele campusontwikkeling. Uit de conceptcijfers van de provinciale behoefteprognose blijkt dat er in de marktregio nog behoorlijk wat aanbod is dat geschikt is om in de vraag te voorzien². Op locaties als Hoornhage, Lansinghage, Oosterhage, Rokkeveen Oost en Zoeterhage (Zoetermeer) Leeuwenhoekweg en Oudeland (Lansingerland) en Rotterdam Airport BP zijn nog uitgeefbare hectares die in de vraag vanuit bedrijven in de doelgroep voor Bleizo-West te voorzien. Hiermee zal Bleizo-West moeten concurreren. Aanbod op een bedrijventerrein is wel wat anders dan aanbod op Bleizo-West. De functiemix die Bleizo-West kan bieden is op bedrijventerreinen niet aanwezig. We zien in de voorgaande analyse ook dat er veel potentiële vraag is naar meer gemengde milieus. Dit alles leidt tot de conclusie dat Bleizo-West als uniek vestigingsmilieu zeker een bepaalde doelgroep kan bedienen van bedrijven die op bedrijventerreinen gevestigd zijn. Voor bedrijven die nu op een bedrijventerrein gevestigd zijn, maar in potentie in een gemengd milieu zouden kunnen zitten kan Bleizo-West een aantrekkelijke vestigingslocatie zijn. Directe concurrenten van zulke vestigingsmilieus ontstaan op dit moment op de Schieoevers (Delft) en de Binckhorst (Den Haag). De marktregio's voor die ontwikkelingen overlappen deels.

¹ In de provinciale behoefteprognose worden alleen de drie campussen die in het provinciale beleid als campus te boek staan meegenomen. Dit zijn de TU Delft, Space Campus Noordwijk en Leiden Bio Science Park. Er is geen aparte behoefteprognose voor campusmilieus gemaakt.

² Aanbod volgens de provinciale aanbodmonitor, peildatum 1-1-2021

CONNECTIE WOONONDERZOEK

Op dit moment doet Stec Groep in een ander project onderzoek naar de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte in Bleizo-West. Bleizo-West is kansrijk voor stedelijke en suburbane doelgroepen. Primair is Bleizo-West kansrijk voor (jonge) alleenstaanden en stellen. Het mengen van wonen en werken kan op gebieds-, blok of pandniveau. Gestapelde woningen (appartementen) zijn het meest geschikt voor het mengen op pandniveau, denk aan bedrijfs-/kantoorruimte in de plint met daarboven appartementen.

Op basis van diverse woonbehoefteonderzoeken van ons schatten we in dat de markt voor woon-werkconcepten maximaal 5% van de totale woningvraag beslaat. Dit op basis van een landelijk gemiddelde. Het is dus een niche binnen de woningmarkt. Als we kijken naar de zzp'ers in de marktregio dan zijn dienstverlenende zzp'ers duidelijk het grootste deel van de markt. Volgens de Primos huishoudensprognose uit 2021 neemt het aantal huishoudens in de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer tussen 2021 en 2031 toe met ruim 12.600 huishoudens. We verwachten daarom dat er de komende tien jaar vraag is naar circa 630 woon-werkconcepten in de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer. Op Bleizo-West kan er bijvoorbeeld concreet gedacht worden aan een woon-werkconcept waar tussen gestapelde woningen een (gemeenschappelijke) laag kantoor- en of bedrijfsruimtes gerealiseerd wordt.

4.5 Vastgoedprofielen doelgroepen en potentieel werkmilieu

Hiervoor hebben we omschreven hoe de potentiële doelgroep voor het stedelijke gemengd woon-werkmilieu eruit ziet. In deze paragraaf gaan we dieper in op de vraag wat voor soort vestigingsmilieus de doelgroep behoefte heeft en waar ze nu gevestigd zijn.

Vraag naar potentieel vestigingsmilieus

Ieder bedrijf heeft een voorkeur voor een bepaald vestigingsmilieu, onder andere op basis van omvang en het type activiteiten. Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft op basis van deze kenmerken voor alle bedrijven in Nederland in 2009 bepaald hoe vaak bedrijven in gemengd gebied gevestigd zijn. Van iedere sector-grootteklasse combinatie heeft het PBL de functiemengingsindex (FMI)-score bepaald (zie het onderzoek *'Menging van wonen en werken'*, 2009). Op basis van deze methode gebruiken we de SBI-codes en omvang van het bedrijf om voor ieder bedrijf in de doelgroep in de marktregio die we hiervoor hebben afgebakend de potentie voor een bepaald type werkmilieu in te schatten.

FUNCTIEMENGINGSINDEX (FMI)

De FMI is een index waarmee de mate van menging van wonen en werken in gebieden wordt uitgedrukt. De FMI is een index van 0 tot 100 waarbij 0 staat voor een monofunctioneel woongebied. Een score van 100 staat voor een monofunctioneel werkgebied. Logischerwijs staat een score van 50 voor een gebied waar wonen en werken 50/50 gemengd zijn. Het PBL berekende op deze manier voor heel Nederland de mengbaarheid in gridcellen van 100 bij 100 meter (één hectare). De FMI per gebied wordt berekend door het aantal banen in het gebied te delen door het aantal banen plus het aantal woningen in het gebied keer honderd³. Werken wordt dus gevat in het aantal banen terwijl wonen wordt gevat in het aantal woningen. PBL berekende een gemiddelde FMI per bedrijfstak én grootteklasse.

³ Aantal banen / (aantal banen + aantal woningen) x 100

Het PBL (2009) berekende de gemiddelde FMI per BLM-bedrijfstak⁴ en bedrijfsgrootteklasse (aantal werknemers bedrijf) voor heel Nederland. Bedrijven met een sterk industrieel karakter hebben vaker een hoge FMI (richting 100; weinig menging). Bedrijven in zakelijke dienstverlening kennen gemiddeld genomen een lage FMI (richting 50; veel menging). Daarnaast hebben grotere bedrijven gemiddeld een hoge FMI en kleinere bedrijven gemiddeld een lage FMI. Op deze manier heeft het PBL een matrix gemaakt met een gemiddelde FMI per bedrijfssector en bedrijfsgrootteklasse.

We onderscheiden zes potentiële vestigingsmilieus, gebaseerd op de FMI-scores:

Monofunctionele werkmilieus:

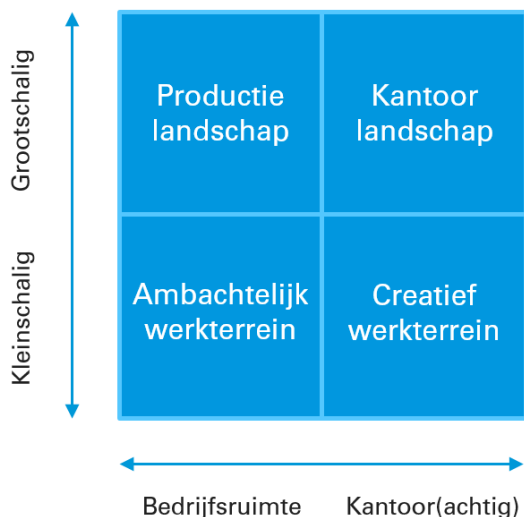
- Bedrijventerreinen (*panden met een functioneel uiterlijk, relatief ruim opgezet*)
- Kantorenlocaties (*middelgrote tot grote kantoren, ruim opgezet en buiten of aan rand stedelijk gebied*)

Daarnaast onderscheiden we vier gemengde werkmilieus:

- Ambachtelijk werkterrein (*relatief kleinschalig bedrijfstvastgoed, vaak binnenstedelijk gelegen, vastgoed geschikt voor (kleinschalige) maakbedrijven*)
- Productielandschap (*ruimer opgezet dan ambachtelijk werkterrein, met grootschaliger bedrijfstvastgoed, ook geschikt voor enkele grootschaligere maakbedrijven*)
- Creatief werkterrein (*vaak bijzonder industrieel vastgoed, naast kleinschalig maken ook geschikt voor kantoren, binnenstedelijk en relatief kleinschalig*)
- Kantoorlandschap (*middelgrote tot grote kantoren, relatief ruim opgezet maar wel binnen stedelijk weefsel*)

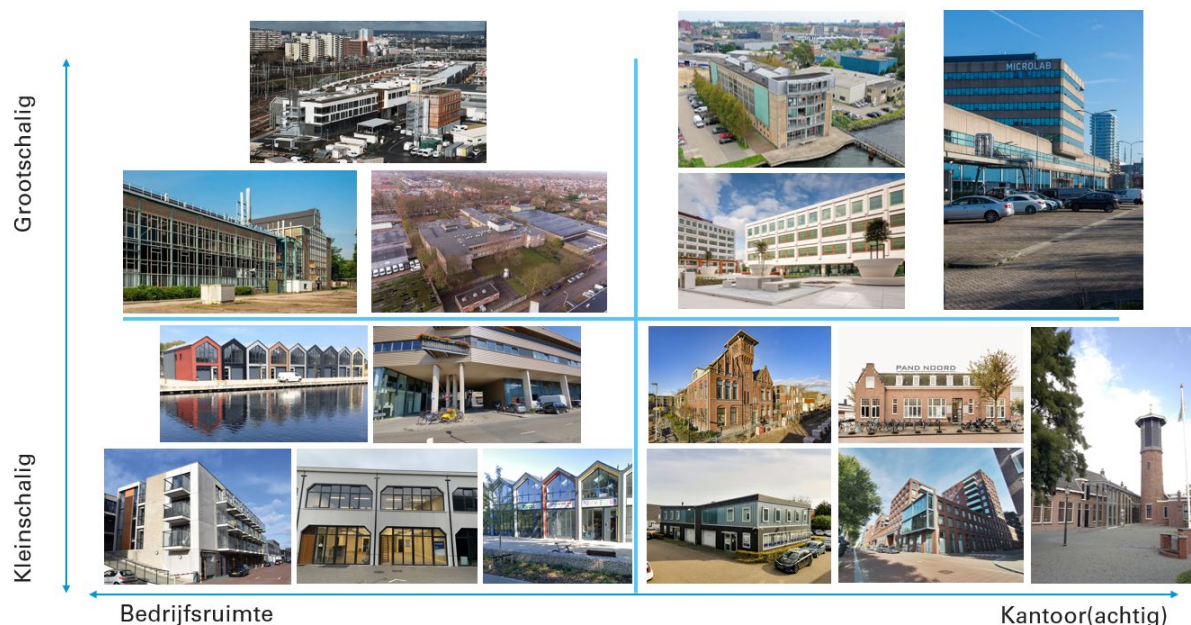
De gemengde milieus onderscheiden we naar of ze voornamelijk bedrijfsruimte of kantoren bevatten en of het vastgoed over het algemeen kleinschalig of grootschalig is in het gebied, zie ook figuur hierna.

Figuur 10: Typologie gemengde vestigingsmilieus



⁴ De BLM (Bedrijfslocatiemonitor) bedrijfstakken zijn een vereenvoudiging van SBI-sectoren. De BLM werd (in het verleden) door PBL en CPB voornamelijk gebruikt voor het maken van behoefteprognoses.

Figuur 11: Typologie gemengde vestigingsmilieus met voorbeelden van vastgoed die in die vestigingsmilieus passen



Bron: Stec Groep (2021), foto's uit diverse bronnen.

Van alle bedrijven in de doelgroep in de mark regio bepalen we het potentiële vestigingsmilieu. We tellen het totaal aantal banen per potentieel vestigingsmilieu in Lansingerland, Zoetermeer en de mark regio bij elkaar op. Dit leidt tot een potentie voor vestigingsmilieu, zie onderstaande tabel.

Tabel 2: Aantal banen per potentieel vestigingsmilieu in Lansingerland, Zoetermeer en de mark regio in 2019

Vestigingsmilieu		Lansingerland		Zoetermeer		Mark regio	
		Aantal banen	% voorkeur	Aantal banen	% voorkeur	Aantal banen	% voorkeur
Monofunctionele werkmilieus	Bedrijventerrein	4.910	18%	5.600	11%	56.150	14%
	Kantorenlocatie	3.490	13%	18.250	35%	140.730	36%
Gemengde werkmilieus	Ambachtelijk werkterrein	3.400	13%	5.170	10%	34.600	9%
	Productielandschap	4.390	16%	7.330	14%	38.220	10%
	Creatief werkterrein	4.940	18%	9.260	18%	72.940	19%
	Kantoorlandschap	2.670	10%	6.080	12%	46.330	12%
Onbekend		3.300	12%	100	0%	5.050	1%
Totaal		27.100	18%	51.780	11%	394.020	14%

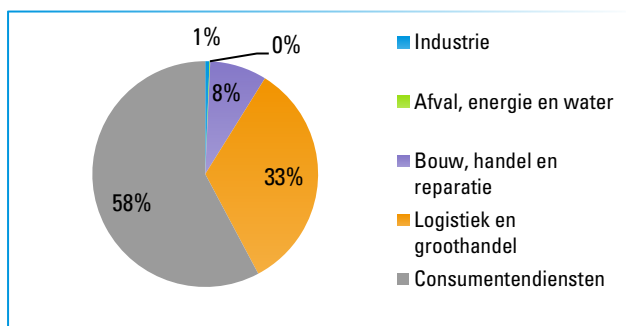
Bron: LISA MRDH (2020), bewerking Stec Groep (2021).

Sectoren per potentieel gemengd vestigingsmilieu

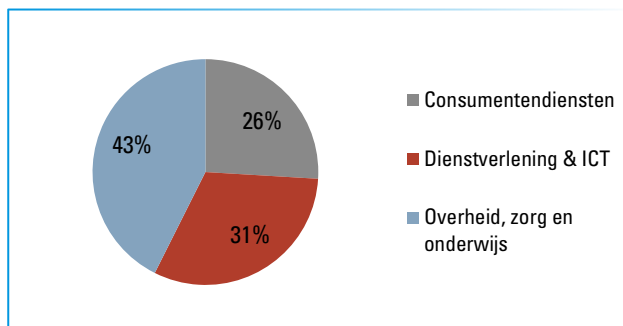
In tabel 2 hebben we het aantal banen per potentieel vestigingsmilieu in de gemeenten Lansingerland, Zoetermeer en de mark regio in 2019 uiteengezet. In onderstaande figuren laten we zien wat het aandeel banen per sector in ieder gemengd vestigingsmilieu is. Wat opvalt is dat de banen in de consumentendiensten in ieder type potentieel vestigingsmilieu voorkomen. De sectoren 'Industrie', 'Bouw, handel en reparatie' en 'Logistiek en groothandel' zijn dominant in het productielandschap en ambachtelijk werkmilieu. Kantoorlandschappen en creatief werkmilieu worden gedomineerd door bedrijven in de sectoren 'Consumentendiensten', 'Dienstverlening & ICT' en 'Overheid, zorg en onderwijs' juist meer behoefte aan kantoorruimte.

Figuur 12: Sectoren per potentieel gemengd vestigingsmilieu

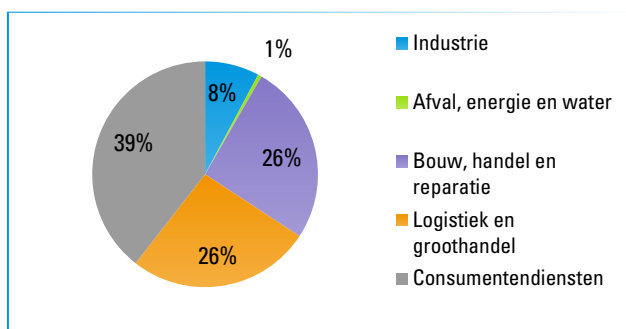
Productielandschap



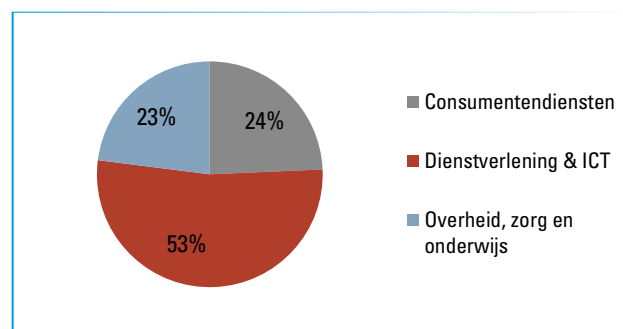
Kantoorlandschap



Ambachtelijk werkterrein



Creatief werkterrein



Bron: LISA MRDH (2020), bewerking Stec Groep (2021).

We hebben in beeld gebracht in welke sectoren de banen per potentieel gemengd vestigingsmilieu zich bevinden. In onderstaande tabel geven we per potentieel gemengd vestigingsmilieu voorbeelden van bedrijven in deze milieus.

Tabel 3: Voorbeelden bedrijven per potentieel gemengd vestigingsmilieu

Productielandschap	Kantoorlandschap
Vervaardiging brood, vers banketbakkerswerk en deegwaren, 11 t/m 20 werknemers	Advisering op het gebied van management en bedrijfsvoering, 11 t/m 20 werknemers
Winkels in consumentenelektronica, 11 t/m 50 werknemers	Dienstverlening op het gebied van verzekeringen en pensioenfondsen, 11 t/m 50 werknemers
Handel in en reparatie van motorfietsen en onderdelen daarvan, 11 t/m 20 werknemers	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk, 11 t/m 50 werknemers
Dakbouw en overige gespecialiseerde werkzaamheden in de bouw, 11 t/m 20 werknemers	Overheidsdiensten, 11 t/m 50 werknemers
Ambachtelijk werkterrein	Creatief werkterrein
Vervaardiging van muziekinstrumenten, 1 t/m 10 werknemers	Industrieel ontwerp en vormgeving, 1 tot 10 werknemers
Groothandel in ICT-apparatuur, 1 t/m 10 werknemers	Bemiddeling in en beheer van onroerend goed, 1 tot 10 werknemers
Primaire houtbewerking en verduurzamen van hout, 1 t/m 10 werknemers	Uitgeverijen van software, 1 tot 10 werknemers
Reparatie van producten van metaal, machines en apparatuur, 1 t/m 10 werknemers	Markt- en opinieonderzoeksbureaus, 1 tot 10 werknemers

Huidige korrelgrootte per gemengd vestigingsmilieu

Als we inzoomen op het kwalitatieve aspect dan valt op dat het grootste deel van deze bedrijven (gemeten in aantal banen) op dit moment in vastgoed groter dan 1.000 m² gevestigd is (59%). Bijna een derde van alle banen is gevestigd in een kleinschalig pand (kleiner dan 500 m²). Vooral in productielandschap is het aandeel groter dan 1.000 m² opvallend groot (89%). Bedrijven met een voorkeur voor creatief en ambachtelijk werkterrein hebben het vaakst kleinschalig vastgoed. De tussencategorie is opvallend klein

met slechts 10% van alle banen. Al met al kunnen we concluderen dat tot 40% van de banen bij bedrijven die in potentie in een gemengd milieu gevestigd kunnen zijn, gevestigd is in vastgoed tot 1.000 m².

Tabel 4: Huidige korrelgrootte per potentieel gemengd vestigingsmilieu (naar banen)

Gemengd werkmilieu	Tot 500 m ²		500 m ² tot 1.000 m ²		Meer dan 1.000 m ²		Totaal	
	Aantal banen	% van totaal per werkmilieu	Aantal banen	% van totaal per werkmilieu	Aantal banen	% van totaal per werkmilieu	Aantal banen	%
Ambachtelijk werkterrein	14.800	43%	4.300	12%	15.400	45%	34.500	100%
Productielandschap	1.900	5%	2.300	6%	34.100	89%	38.300	100%
Creatief werkterrein	36.100	50%	7.600	10%	28.900	40%	72.600	100%
Kantoorlandschap	5.900	13%	5.700	12%	34.300	75%	45.900	100%
Totaal	58.600	31%	20.000	10%	112.700	59%	191.300	100%

Bron: LISA MRDH (2020), bewerking Stec Groep (2021).

4.6 Locatie-eisen

Belangrijkste locatie-eisen doelgroepen

Ieder bedrijf stelt eigen eisen aan het vastgoed waarin zij willen vestigen. Een accountant stelt andere eisen dan een theatermaker. En een beginnend softwaremaker stelt andere eisen dan een architectenbureau met tien medewerkers. De vraag naar bedrijfsvastgoed verschilt in omvang, uitstraling, prijsniveau, bereikbaarheid, (doorgroei)mogelijkheden, andere bedrijven in de buurt, et cetera. Om meer grip te geven op waar het aanbod in Bleizo-West aan zou moeten voldoen geven we een beeld van de belangrijkste locatie-eisen van de verschillende doelgroepen die we hebben onderscheiden. Uiteraard veralgemeniseren we daarin enigszins.

In bijlage 2 zetten we de belangrijkste locatie-eisen per doelgroep uiteen. Het is geen harde indeling die voor alle genoemde voorbeelden geldt, maar dient vooral ter inspiratie van de indeling in soorten werkmilieus die we onderscheiden.

Belangrijkste locatie-eisen zzp'ers

Naast de locatie-eisen van de doelgroepen, gaan we ook specifiek in op de locatie-eisen van zzp'ers. Verschillende zzp'ers hebben verschillende huisvestingsbehoeften. De verschillen komen onder andere door de branches waarin de zzp'ers werkzaam zijn. Zzp'ers kunnen thuis werken, in een eigen bedrijfsruimte werken of in sommige gevallen bij de klant op locatie werken. Sommige zzp'ers die thuiswerken hebben behoefte aan een kleinschalige vaste werkplek. Redenen voor behoefte aan extra werkruimte zijn: behoefte aan meer m², behoefte aan contact met een potentieel netwerk, behoefte aan een representatieve omgeving om klanten te ontvangen en de behoefte aan een scheiding tussen wonen en werken (Funda in Business, 2019). We onderscheiden verschillende soorten bedrijfsruimtes voor zzp'ers:

- **Bedrijfsverzamelgebouw:** een eigen vaste ruimte in een gebouw gedeeld met andere ondernemers en bedrijven. In een bedrijfsverzamelgebouw kunnen ondernemers profiteren van elkaar netwerken. Om dit effect te bereiken is binnen een bedrijfsverzamelgebouw vaak sprake van een bepaald thema. Bedrijven zouden actief kunnen zijn in dezelfde branche. Ook zijn er bedrijfsverzamelgebouwen die zich bijvoorbeeld specifiek richten op start-ups.
- **Coworking spaces:** het huren van een flexibele werkplek in een gedeelde werkomgeving. Bij coworking spaces ligt de nadruk op het bouwen van een community.
- **Flexibele kantoorruimte:** voor kortlopende projecten kunnen zzp'ers kiezen een flexibel kantoor te huren. Hierbij kunnen services als secretariële ondersteuning vaak ingehuurd worden.

In onderstaande tabel zetten we de belangrijkste locatie-eisen van zzp'ers uiteen.

Tabel 5: Belangrijkste locatie-eisen zzp'ers

Belangrijkste locatie-eisen	
Zzp'ers	• Locatie dicht bij huis: belangrijk is dat de bedrijfsruimte goed bereikbaar is. Locaties in het stadscentrum met een reistijd van minder dan 10 minuten zijn populair. Daarnaast zijn locaties in de eigen wijk dichtbij huis ook erg gewild.
	• Type locatie: ondernemers kijken bij hun zoektocht naar een bedrijfsruimte steeds meer naar de identiteit van het gebouw. Hierbij kijken ze of de omgeving en voorzieningen bij hen/hun bedrijf past. Ook kijken zzp'ers of de medehuurders bij hun bedrijf passen.
	• Korte contracten: zzp'ers hebben behoefte aan kortlopende contracten.
	• Internetvoorzieningen: voor zzp'ers zijn een snelle internetverbinding en goede IT voorzieningen van belang.
	• Openingstijden: sommige zzp'ers vinden het belangrijk om 24 uur per dag in hun bedrijfsruimte terecht te kunnen.

Hiervoor hebben we stilgestaan bij de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. De sectoren die we kansrijk vinden voor Bleizo-West zijn benoemd. Daarbinnen gaat het vooral om de kleinschalige bedrijfsruimte en kantoorgebruikers. Een groot deel van deze vraag landt op bedrijventerreinen. Met name het deel dat landt op de type locaties (binnen)stedelijk bedrijventerrein en (deels) regulier bedrijventerrein zal eventueel ook binnen Bleizo-West kunnen passen. We zetten hierna nog kort uiteen wat de belangrijkste locatie-eisen vanuit deze doelgroep zijn.

Tabel 9: Belangrijkste locatie-eisen reguliere (kleinschalige) bedrijfsruimte- en kantoorgebruikers op bedrijventerreinen

Belangrijkste locatie-eisen	
Reguliere (kleinschalige) bedrijfsruimte- en kantoorgebruikers op bedrijventerreinen	• Voor bedrijven in de sectoren 'bouw, handel en reparatie', 'dienstverlening en ICT' en 'consumentendiensten' gelden hele andere locatie-eisen. Wel zien we dat een aanzienlijk deel van deze bedrijven nu op bedrijventerreinen landt. Ook in bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouwen. Ook zien we steeds meer kleinere bedrijven, die stiller en schoner worden en graag op een multifunctionelere plek dan een klassiek bedrijventerrein willen landen.
	• Het gaat voornamelijk om bedrijven in milieucategorie 1, 2 en deels 3.1
	• Type locatie: (binnen)stedelijke vestigingsmilieus met een mix van functies. Dit kunnen voorzieningen, horeca maar ook (deels) wonen zijn, schaalgrootte van kavels overwegend 1.000-2.000 m². Deels ook in bedrijfsverzamelgebouwen.
	• Een ander deel heeft behoefte aan reguliere bedrijventerreinen. Dit zijn monofunctionele locaties met een functionele uitstraling. En een mix van kleinschalige bedrijven tot grootschalige bedrijven (kavels van 1.000 m² maar oplopend tot enkele kavels van 2-3 hectare). Hierbij hoort ook een zekere mate van hinder (geluid, stof) en verkeer. Bedrijven die
	• Betaalbaarheid is een belangrijke voorwaarde. Op reguliere bedrijventerreinen kunnen huurniveaus in bestaand bedrijfstgoed dalen tot €50. In nieuwbouw is dit lastig te realiseren. Er zijn echter ook bedrijven (met name in dienstverlening) die kantoor(achtige) ruimtes zoeken. Huurprijzen kunnen dan oplopen tot circa €90-100.
	• Bereikbaarheid loopt uiteen. Voor veel van deze bedrijven is het kunnen aan- en afvoeren van goederen wel belangrijk. Scooter- en fietsafstand is voor personeel belangrijker dan OV-verbindingen.
	• In omvang zien we een overlap met de kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers. Ruimtes tot circa 500 m². Een of enkele bedrijfsverzamelgebouwen in Bleizo-West kunnen ook kansrijk zijn. Denk aan oppervlaktes tot circa 2.000 m².

Bijlagen

Bijlage 1: Afbakening kennisdiensten en creatieve industrie

SBI codering	Toelichting
J	Informatie en Communicatie
61	Telecommunicatie
62	Dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatietechnologie
63	Dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatie
M	Advisering, onderzoek en specialistische zakelijke dienstverlening
69	Rechtskundige dienstverlening
70	Holdings (geen financiële)
71	Architecten, ingenieurs en technisch ontwerp en advies
72	Speur- en ontwikkelingswerk
73	Reclame en marktonderzoek
74	Industrieel ontwerp en vormgeving

SBI codering	Toelichting
Media en Entertainment	
58.11	Uitgeverijen van boeken, tijdschriften e.d.
58.12	Databanken
58.13	Uitgeverijen van kranten
58.14	Uitgeverijen van tijdschriften
58.19	Overige uitgeverijen (niet van software)
58.21	Uitgeverijen van computerspellen
58.29	Overige uitgeverijen van software
59.11.1	Productie van films (geen televisieprogramma's)
59.11.2	Productie van televisieprogramma's
59.12	Facilitaire activiteiten voor film- en televisie productie
59.14	Bioscopen
59.20	Maken en uitgeven van geluidsopnamen
*74.20.1	Fotografie
Creatieve zakelijke dienstverlening	
*70.21	Public relationsbureaus
*71.11.1	Architecten

*71.11.2	Interieurarchitecten
*73.11	Reclamebureaus
*74.10.1	Communicatie- en grafisch ontwerp
*74.10.2	Industrieel en productontwerp
*74.10.3	Interieur- en ruimtelijk ontwerp
Kunst	
90.01.1	Beoefening van podiumkunst
90.01.2	Producten van podiumkunst
90.02	Dienstverlening van uitvoerende kunst
90.03	Schrijven en overige scheppende kunst
Cultureel erfgoed	
91.01.9	Overige culturele uitleencentra en openbare activiteiten
91.02.1	Musea
91.03	Monumentenzorg

Bijlage 2: Vastgoedprofielen

We zetten de belangrijkste kenmerken van de vastgoedprofielen van de verschillende doelgroepen op een rij. We maken hierbij onderscheid tussen kennisintensieve hightech sector met behoefte aan bedrijfsruimte en deels kantoorruimte, kennis diensten en creatieve sector met behoefte aan kantoorruimte, de maak- en ambachtelijke bedrijven en kunst & cultuur.

Kennisintensieve hightech bedrijven

Impressie	 
Marktgebied en -dynamiek	• Vaak regionaal tot (inter)nationaal, met toeleveranciers en afnemers die wijdverspreid zijn gevestigd. In enkele gevallen primair een regionaal epicentrum van toeleveranciers en afnemers. • Wanneer verplaatst wordt over een grotere afstand (o.a. strategische relocatie; reshoring) of wanneer het gaat om nieuwvestiging, zijn de vestigingsmogelijkheden breed. Specifieke proposities rondom toeleveranciers, afnemers, bereikbaarheid, arbeidspotentieel en mogelijkheden voor circulaire ketens zijn dan voornamelijk relevant.
Locatiefactoren	
Bereikbaarheid	• Bereikbaarheid aan hoogwaardige hoofdontsluitingen of N-wegen is minimaal, maar een sterke voorkeur voor locaties aan A-wegen, in het bijzonder bij buitenlandse vestigingsverzoeken. • Bereikbaarheid met OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.
Kenmerken bedrijfsruimte	• De omvang van de bedrijfsruimte is zeer divers en sterk afhankelijk van positie in de productieketen (van R&D tot volledige productie). • Naast behoefte aan bedrijfsruimte ook (beperkte) behoefte aan kantoorruimte.
Arbeidsmarktomvang	• Zowel kwantiteit als kwaliteit (opleidingsniveau, flexibiliteit) zeer relevant voor cases waar strategische relocatie, reshoring of nieuwvestiging een rol spelen. Voor de gehele industrie geldt dat het belang van een hoogwaardige (hbo+) arbeidsmarkt van relatief grotere waarde wordt. Specifieke gevallen, zoals locatie van de R&D-activiteiten, daarbij in het bijzonder.
Belang van interactie	• Mate van interactie is relatief hoog, met name tussen bedrijven. • Synergievorm tussen bedrijven is afhankelijk van positie in productieketen. Aan het begin van de productieketen (R&D) vindt synergie plaats rondom kennis. In ontwikkel- en opschalingsfase vindt synergie veelal plaats rondom proces (delen van proefopstellingen, faciliteiten, etc.). Bij volledige productie vindt synergie veelal plaats rondom product: door fysieke koppeling kunnen bedrijven gebruik maken van elkaars (bij)producten, en zo bijvoorbeeld circulaire ketens vormen.

Kennisdiensten en creatieve industrie (deels overlap hightech) met behoefte aan kantoorruimte

Impressie	 
Marktgebied en -dynamiek	• Primair (boven)lokaal of subregionaal.

	• Vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemer(s), historie, inbedding in de lokale gemeenschap en verbondenheid van eigenaar met plaats en gemeente. • Dynamiek speelt zich bovengemiddeld af in bestaande voorraad. Wel heeft de doelgroep vaak specifieke eisen waar het gaat om zichtbaarheid en uitstraling.
Locatiefactoren	
Bereikbaarheid	• Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen voldoende; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré. • Bereikbaarheid met OV is een pré, geen doorslaggevend criterium. • Goede parkeermogelijkheden (ook voor eventuele klanten).
Arbeidsmarktomvang	• Hoewel de sector gedeeltelijk gekenmerkt wordt door kleinschaligheid is de kwaliteit en omvang van de arbeidspool belangrijk, vooral vanwege de toenemende ICT-gerelateerde werkzaamheden. Ook de flexibele inzetbaarheid van arbeid is van groter belang.
Kenmerken bedrijfsruimte	• Ruimte op gemengd woon-werkgebied. • Mogelijkheid om klanten te ontvangen. • Representatieve uitstraling is belangrijk. • Bedrijfsverzamelgebouwen, representatief met receptie. • Mogelijkheden voor deelhuur: goedkoper en aanspraak.
Belang van interactie	• Nabijheid van anderen/netwerk is belangrijk, voor samenwerking, gezelschap en kostendeling.

Reguliere (kleinschalige) bedrijfsruimte- en lantoorgebruikers op bedrijventerreinen

Impressie	 
Marktgebied en -dynamiek	• Primair (boven)lokaal of subregionaal. • Vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemer(s), inbedding in de lokale gemeenschap en verbondenheid van eigenaar met plaats en gemeente. • Dynamiek speelt zich bovengemiddeld af in bestaande voorraad. In deze sector is flexibiliteit en betaalbaarheid van groot belang.
Locatiefactoren	
Bereikbaarheid	• Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen voldoende; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré. • Bereikbaarheid met OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.
Arbeidsmarktomvang	• Kwantitatieve omvang van de beschikbare arbeidspool niet primair relevant. Opleidingsniveau, arbeidsethos en/of flexibele inzetbaarheid van groter belang.
Kenmerken bedrijfsruimte	• Behoeft aan bedrijfsruimte met ruimte voor maken. • Ruimte op gemengd woon-werkgebied of kleinschalig bedrijventerrein. • Clusters op plekken in de stad met een duidelijke eigen identiteit. • Mogelijkheden om creëren te combineren met verkoop.
Belang van interactie	• Nabijheid van anderen/netwerk is cruciaal, voor samenwerking, gezelschap en kostendeling.

Bijlage 3: Voorbeelden bedrijven binnen de doelgroep in de marktregio

Analyselab	Locatie:	Weg en Bos 5, Bergschenhoek
	Aantal banen:	8 banen
	SBI-Code:	72.199 : 'Overig natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk (niet-biotechnologisch)'
	Vastgoed:	Circa 335 m ² kantoorfunctie
  		
Cloud Seven	Locatie:	Bleiswijkseweg 37 F, Dutch Innovation Park Zoetermeer
	Aantal banen:	12 banen
	SBI-Code:	71.12 : 'Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies'
	Vastgoed:	Circa 230 m ² kantoorfunctie, onderdeel van Dutch Innovation Factory
  		
Indymo	Locatie:	Molengraaffsingel 12, Technopolis Innovation Park Delft
	Aantal banen:	5 banen
	SBI-Code:	72.191: 'Speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van landbouw en visserij (niet biotechnologisch)'
	Vastgoed:	YES Delft! Tech Incubator (bedrijfsverzamelgebouw)
  		

Oxolutions	Locatie:	Spoorhaven 31, Berkel en Rodenrijs
	Aantal banen:	4 banen
	SBI-Code:	62.01: 'Ontwikkelen, produceren en uitgeven van software'
	Vastgoed:	Circa 395 m ² industriefunctie/kantoorfunctie
		