

NOTITIE

Aan: Gemeente Leiden
Van: Mees Ruimte & Milieu
Betreft: Ladder voor duurzame verstedelijking Energiepark te Leiden
Datum: 31 oktober 2022

Projectnr.: 21353
Auteurs: mr. A. van Dam/ L.G.A.
van Laar MSc BBE

1. INLEIDING

In opdracht van Gemeente Leiden heeft Mees Ruimte & Milieu een onderbouwing opgesteld van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor de ontwikkeling van het Energiepark te Leiden. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: de Ladder) is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

In voorliggende notitie wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking voor de ontwikkeling van het project Energiepark Leiden onderbouwd. De notitie is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het wettelijk kader en wordt de relatie tot de ontwikkeling gelegd. In hoofdstuk 4 wordt afgesloten met een conclusie.

2. DE ONTWIKKELING

2.1. Locatie

De locatie van de ontwikkeling bestaat uit het gebied dat ligt tussen de Maresingel en de Langegracht, aan de noordzijde van de Leidse binnenstad. De locatie wordt aan de westzijde begrensd door de Reinveststeeg, de 3e Binnenvestgracht en het pand Nieuwe Energie. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door het Huigpark. De locatie is onderverdeeld in meerdere deelgebieden. Deze deelgebieden zijn weergegeven in onderstaande figuur en toegelicht in tabel 1.

Opgemerkt wordt dat het Huigpark niet is aangemerkt als deelgebied, maar wel tot de locatie van de ontwikkeling behoort. Dit zodat de evenementenfunctie in het Huigpark goed geborgd kan worden.

Figuur 1. Ontwikkellocatie onderverdeeld in deelgebieden (bron: Gebiedsvisie Energiepark e.o.).



Tabel 1. Onderverdeling in deelgebieden

Singelzone		Stadsrandzone	
Deelgebied		Deelgebied	
A	Nieuwe Energie	E	Langebracht 70
B	Papegaaisbolwerk	F	Centrale zuid
C	Centrale noord	G	Langebracht 70 C+D
D	Rond het gasontvangststation (GOS)	H	Tweelingstraat
K	Dam	J	Stadsbouwhuis
X	Aan te leggen brug		

2.2. Bestaande situatie

De bestaande situatie op de ontwikkellocatie wordt beknopt beschreven aan de hand van de deelgebieden die kunnen worden onderscheiden (zie paragraaf 2.1). De bestaande situatie per deelgebied is als volgt:

- A. Dit is een gemeentelijk monument genaamd 'Nieuwe Energie', in de bestaande situatie wordt dit het bestaande pand gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw. Onder meer Stichting De Binnenvest en woningcorporatie Portaal zijn hierin gevestigd.
- B. In dit gebied staan meerdere bestaande bouwwerken, waaronder een loods die in gebruik is als opslag voor een woningstichting en als winternoodopvang voor dak- en thuislozen. Daarnaast is er een telecommunicatiemast met installatiegebouw aanwezig en bevinden zich de leegstaande, voormalige watergasfabriek en het voormalige meter- en regulatorgebouw zich in dit deelgebied;
- C. Binnen dit deelgebied bevinden zich het filtergebouw behorend tot de energiecentrale Uniper en het Singelgebouw. Laatstgenoemde betreft het nieuwere deel van de energiecentrale;
- D. Dit deelgebied betreft een nutsgebouw en bijbehorend terrein van de Gasunie;
- E. Dit gebouw is in gebruik als kantoor van woningcorporatie De Sleutels en werk- en studiecentrum PLNT;
- F. In dit deelgebied bevindt zich het oude gedeelte van de energiecentrale met onder andere de 80 meter hoge schoorsteen;
- G. Het gebouw in dit deelgebied is in gebruik als bedrijfsgebouw met steenhouwerij en bierbrouwerij;
- H. In dit deelgebied staat een kantoorgebouw met kinderdagverblijf. Er zijn vergaderruimten en het Servicepunt71 in gevestigd;
- J. Het gebouw in dit deelgebied is een leegstaand, oud gemeentelijk kantoorgebouw;
- K. Bestaande dam als onderdeel van het koelsysteem en als logistieke entree met openbaar fiets- en wandelpad;
- X. Onbebouwd deelgebied, deel van de Maresingel.

Op basis van het gemeentelijk Evenementenbeleid zijn er reeds mogelijkheden voor de organisatie van evenementen.

2.3. Toekomstige situatie

Ook de toekomstige situatie wordt beschreven aan de hand van de deelgebieden (zie paragraaf 2.1). Na ontwikkeling is de situatie als volgt:

- A. De vigerende bestemming wordt overgenomen waardoor een gemengde functie mogelijk blijft. PLNT verhuist naar dit deelgebied, er vestigt zich een zelfstandige horecabestemming (categorie III*) en zaalverhuur wordt mogelijk gemaakt.
- B. De vigerende bestemming wordt grotendeels overgenomen, maar er wordt aanvullend voorzien in een horecabestemming (categorie I), beperkte mogelijkheden voor zaalverhuur en een woning.
- C. De bebouwing van de energiecentrale Uniper blijft in gebruik door de energiecentrale.
- D. Het gebruik door de Gasunie wordt voortgezet.
- E. Er vindt nieuwbouw plaats en dit deelgebied wordt als woongebied voor max. 125 woningen bestemd. De dak- en thuislozenopvang verhuist naar dit gebied.
- F. De bebouwing van de energiecentrale Uniper blijft in gebruik door de energiecentrale.
- G. Het gebruik als bedrijfsgebouw met steenhouwerij en bierbrouwerij wordt voortgezet (en kan beperkt uitgebreid worden). Er wordt een horecafunctie (categorie III*) toegevoegd.
- H. In dit deelgebied vindt deels voortzetting en deels transformatie plaats, waardoor de gemengde functie blijft. De bedrijvigheid wordt specifieker bestemd en er kan een beperkt aantal woningen worden gerealiseerd (max 56). Het voortzetten van de kinderopvanglocatie in dit deelgebied blijft ook mogelijk (uitwisselbaar met woningen in deelgebied J). De voortzetting van de bestaande kantoorfuncties (vergader ruimten en Servicepunt71) gaat gepaard met een beperkte uitbreiding van maximaal 1.500 m² b.v.o..
- J. Er vindt nieuwbouw plaats en dit deelgebied wordt als woongebied bestemd. Ook wordt de vestiging van de kinderopvanglocatie in dit gebied mogelijk gemaakt (uitwisselbaar met woningen in deelgebied H).
- K. De bestaande dam blijft behouden maar in het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen deze te vervangen door een brug.
- X. Over dit deel van de Maresingel wordt de mogelijkheid geboden een extra brugverbinding voor fietsers en wandelaars aan te leggen.

In de toekomstige situatie worden de mogelijkheden voor evenementen juridisch-planologisch vastgelegd (verdeeld over drie deelgebieden). Binnen het totale evenementenprofiel zijn maximaal 12 evenementen per jaar in de categorie 1 mogelijk en maximaal 6 evenementen per jaar in de categorie 2a.

In paragraaf 2.2 is naar voren gekomen dat in de bestaande situatie geen woningen aanwezig zijn in het plangebied. Daarnaast overschrijdt de maximale oppervlakte te ontwikkelen niet-woonfuncties het huidig toegestane oppervlakte van deze functies. Samengevat bestaat de ontwikkeling in de toekomstige situatie uit het toevoegen van in totaal maximaal 350 woningen in het plangebied en het uitbreiden van de niet-woonfuncties met 6.619 m² naar een totale oppervlakte van maximaal 22.000 m² b.v.o.

3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

3.1. Algemeen

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek is ingevoerd ter vervanging van de voorheen geldende. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: "Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in het derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden."

3.2. Relatie tot ontwikkeling

In de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) is bepaald wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 van het Bro. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in 1) meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, 2) stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² en 3) stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 500 m², dan dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

Ter plaatse van het plangebied Energiepark Leiden worden in totaal maximaal 350 woningen in het plangebied toegevoegd en vindt uitbreiding plaats van de niet-woonfuncties met 6.619 m² naar een totale oppervlakte van maximaal 22.000 m² b.v.o. Onderstaand wordt per functie ingegaan op de toekomstige situatie en wordt aangegeven of gesproken kan worden over een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt ingegaan op de behoefte aan deze ontwikkeling.

Wonen

In het plangebied worden maximaal 350 woningen toegevoegd. Gelet op het feit dat er sprake is van de realisatie van meer dan 11 woningen in het plangebied, kan gesteld worden dat er sprake is van een

nieuwe stedelijke ontwikkeling. De beoogde woningen zijn daarmee ladderplichtig en derhalve dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte onderbouwd te worden.

Voor de kwantitatieve behoefte geldt dat in de 'Regionale Woonagenda Holland Rijnland' (2017) een totale regionale woningbehoefte is vastgesteld van 22.110 nieuwe woningen in de periode tot 2029. De behoefte is in de Woonagenda gebaseerd op de Woningbehoefteraming (WBR) 2016. Specifiek voor Holland Rijnland West gaat het om 11.650 woningen, waarvan de meerderheid van de behoefte in Leiden bestaat (8.180). De onderverdeling in subregio's laat zien dat er in de subregio West (de subregio waarin het plangebied ligt) het risico bestaat dat er op korte termijn te weinig wordt gebouwd. Dit risico doet zich in alle woonmilieus voor, maar het meest in de stedelijke woonmilieus. In de meest actuele prognose van de gewenste woningvoorraadtoename (2021) blijft de gewenste woningvoorraadtoename hoog. In de periode 2021 t/m 2030 bedraagt de WBR voor de regio Holland Rijnland 27.450 nieuwe woningen. Voor Holland Rijnland en zeker ook voor Leiden betekenen deze cijfers dat er in de komende jaren een aanzienlijke bouwopgave ligt om iedereen aan een woning te kunnen helpen. De realisatie van 350 appartementen in het Energiepark levert gelet op voorgaande een bijdrage aan de kwantitatieve behoefte aan woningen in de regio Holland Rijnland en de gemeente Leiden.

Voor de kwalitatieve behoefte geldt voorts dat uit de Woonvisie Leiden 2030 'Goed wonen in Leiden' volgt dat behoefte is aan woningen in een stedelijk woonmilieu, waarbij de behoefte zich voordoet in verschillende prijsklassen. Daarnaast dient bij nieuwbouwprojecten minimaal 35% van het totaal aantal te realiseren woningen, te bestaan uit sociale huurwoningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in maximaal 350 appartementen, waarbij minimaal 35% van de woningen in de sociale huursector wordt gerealiseerd. De verplichting tot het realiseren van minimaal 35% van de woningen in de sociale huursector is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt een gedifferentieerd aanbod nagestreefd, bestaande uit kleine, middelgrote en grote woningen teneinde te voorzien in de kwalitatieve behoefte aan een gedifferentieerd woningaanbod. Er wordt naar gestreefd dat 40% van het totaal aantal woningen uit middeldure huur- en koopwoningen bestaat en 20% van de woningen worden gerealiseerd voor starters op de Leidse woningmarkt. Gelet op voorgaande wordt, naast de kwantitatieve behoefte aan woningen, eveneens een bijdrage geleverd aan het invullen van de kwalitatieve behoefte aan woningen in gemeente Leiden.

Niet-woonfuncties

In het plangebied is een verscheidenheid aan niet-woonfuncties beoogd. In totaal is in de toekomstige situatie sprake van maximaal 22.000 m² b.v.o. aan niet-woonfuncties. Ten opzichte van de huidige situatie is daarmee sprake van een uitbreiding van het aantal vierkante meters aan niet-woonfuncties van 6.619 m². Er kan onderscheid worden gemaakt in de volgende functies:

- Horeca: in het geldende bestemmingsplan is binnen het plangebied uitsluitend ondergeschikte horeca toegestaan. In de toekomstige situatie wordt ook zelfstandige horeca toegestaan. Er wordt een drietal horecavestigingen mogelijk gemaakt, bestaande uit 500 m² horeca in categorie III* in deelgebied A, 283 m² horeca in categorie I* in deelgebied B en 500 m² horeca in categorie III* in deelgebied G. Hiermee wordt een stedelijke voorziening toegevoegd van meer dan 500 m² en kan de horeca-ontwikkeling worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit programma-onderdeel is daarmee ladderplichtig.

In de 'Horecavisie Ruimtelijke economische visie Leiden 2020 – 20206' van gemeente Leiden zijn de uitbreidingsmogelijkheden van horeca in de stad onderzocht, waarbij rekening is gehouden met de gevolgen van de coronacrisis. De mogelijkheden voor uitbreiding zit in de gebieden waar momenteel te weinig horeca zit om de hoofdfunctie te ondersteunen. Een van deze gebieden betreft het Energiepark (onderhavig plangebied). Het Energiepark grenst aan het zogeheten Cultuurkwartier, een nieuw horecagebied ten opzichte van de oude horecavisie. Het Energiepark is in de horecavisie benoemd als een ontwikkellocatie die gekenmerkt wordt door een combinatie van wonen, kantoren en cultuur. In de horecavisie is opgenomen dat in het Energiepark nieuwe zelfstandige horecagelegenheden mogen worden toegevoegd ter ondersteuning van de woon-, kantoor- en

cultuurfuncties. De horecagelegenheden zijn toegestaan in de categorieën I, I*, III of III*. Dit bestemmingsplan staat ook de nieuwvestiging van totaal maximaal drie zelfstandige horecavestigingen toe in de hiervoor genoemde categorieën. Meer specifiek wordt in onderhavig bestemmingsplan in zijn totaliteit uitgegaan van 1.283 m² bvo zelfstandige horeca, bestaande uit gezamenlijk maximaal 1.000 m² b.v.o. voor 2 horeca-inrichtingen in categorie III* en maximaal 283 m² b.v.o. voor één horeca-inrichting in categorie I*. Gelet op voorgaande is sprake van een kwantitatieve behoefte aan horecagelegenheden in de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

Het doel van de herontwikkeling van het Energiepark is om een gebied te creëren dat inhoudelijk aansluit op de ambities van de gemeente op de thema's cultuur, groen, duurzaamheid, wonen, leefbaarheid en monumentaal erfgoed. Met de herontwikkeling dient een bijdrage te worden geleverd aan de kwaliteit van de binnenstedelijke leefomgeving. Horeca in het Energiepark past binnen het gebiedsconcept door op bijzondere wijze aan te sluiten bij de beleving van het Energiepark op strategische plekken in het gebied. Kwalitatief gezien is derhalve behoefte aan horeconcepten die in de geest van het cultuurprogramma passen en met Leidse ondernemers worden ingevuld, zoals Bambam (steenhouwerij) en Pronck (bierbrouwerij) en in de toekomst EST (cultureel centrum) en PLNT (werk- en studiecentrum) in combinatie met Platform Leiden. Binnen het plangebied zijn drie plekken aangewezen waar op korte termijn zelfstandige horeca mogelijk is, namelijk EST (Papegaaisbolwerk 20), Pronck en Nieuwe Energie. Zoals hiervoor bij de beschrijving van de kwantitatieve behoefte al is opgenomen, is in dit bestemmingsplan uitgegaan van in totaal maximaal 1.250 m² b.v.o. zelfstandige horeca, bestaande uit gezamenlijk maximaal 1.000 m² b.v.o. voor 2 horeca-inrichtingen in categorie III* en maximaal 283 m² b.v.o. voor één horeca-inrichting in categorie I*.

Horeca in categorie I* betreft horeca die uitsluitend tussen 6:00 uur en 22:00 uur geopend is waar hoofdzakelijk, ten behoeve van een brood- of lunchconcept, kleine etenswaren en/of alcoholvrije dranken worden verstrekt en waar ondergeschikt daaraan eventueel wijn en/of zwak alcoholhoudende dranken worden verstrekt. Deze horecacategorie is in dit bestemmingsplan slechts toegestaan binnen een daarvoor specifiek opgenomen aanduiding en daarmee enkel mogelijk aan de Papegaaisbolwerk 20 (EST, deelgebied B). Deze horecacategorie past ook goed bij de behoefte vanuit de (toekomstige) functie van Papegaaisbolwerk 20 c.q. EST. EST betreft namelijk een cultureel centrum.

Horeca in categorie III* betreft horeca die, indien geopend, altijd uiterlijk vanaf 12:00 uur geopend is waar hoofdzakelijk maaltijden worden verstrekt, eventueel in combinatie met kleine etenswaren en eventueel, ondergeschikt daaraan, dranken worden verstrekt. Deze horecacategorie is in dit bestemmingsplan slechts toegestaan binnen een daarvoor specifiek opgenomen aanduiding en daarmee enkel mogelijk aan de Langegracht 70c/d (Pronck, deelgebied G) en in het pand van de Nieuwe Energie (deelgebied A). Deze horecacategorie maakt het voor Pronck mogelijk om te voorzien in zelfstandige horeca, zoals bijvoorbeeld de Jopenkerk in Haarlem. Een dergelijk horeconcept voorziet immers in de behoefte van de gemeente Leiden om in dit gebied te voorzien in een levendige, binnenstedelijke leefomgeving. Een dergelijk concept is daarnaast nog niet aanwezig in de (directe) omgeving van het plangebied en vormt daarmee tevens een goede aanvulling op het aanwezige horeca-aanbod en voorziet in een opkomende behoefte. Voor de Nieuwe Energie geldt dat de aldaar voorziene zelfstandige horeca eraan bijdraagt om van het gebouw de Nieuwe Energie een belangrijke identiteitsdrager te maken.

Gelet op voorgaande is naast de kwantitatieve behoefte eveneens sprake van een kwalitatieve behoefte aan de horeca-vestigingen in het plangebied.

- Bedrijven cat. 1 & 2: in het geldende bestemmingsplan zijn reeds bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Gemengd – 1'. In de toekomstige situatie worden de bedrijfsactiviteiten uitgebreid in deelgebied H. Dit heeft onder andere te maken met het voortzetten en specifiekere bestemmen van de bedrijvigheid. Er wordt hiermee planologisch (570+716) 1.286 m² b.v.o. bedrijvigheid toegevoegd. De toevoeging bedraagt meer dan 500 m² en wordt daarmee

aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit programma-onderdeel is daarmee ladderplichtig. Vanuit de ambitie om in het Energiepark te voorzien in een zogeheten 'Ambachtsplein', dient zowel aan de bestaande bedrijvigheid als nieuwe bedrijvigheid ontwikkelruimte worden geboden. De toevoeging van 1.286 m² zal gelet op de specifieke categorie aan bedrijvigheid en de beperkte omvang, niet leiden tot leegstand elders in de stad. Met de ontwikkelruimte kan juist een duurzame instandhouding van de bedrijvigheid in het plangebied geborgd worden.

- Kinderdagverblijf: in het geldende bestemmingsplan is een kinderdagverblijf reeds toegestaan. In de bestaande situatie is dit gevestigd in deelgebied H. In de toekomstige situatie blijft voortzetting van het kinderdagverblijf in dit deelgebied mogelijk, maar wordt ook verplaatsing naar gebied J mogelijk gemaakt. Dit op basis van uitwisselbaarheid met woningen. Doordat geen sprake is van een uitbreiding van het kinderdagverblijf ten opzichte van de geldende bestemming wordt het bestaande ruimtegebruik door deze stedelijke functie niet uitgebreid. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dit programma-onderdeel is daarmee niet ladderplichtig. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat het kinderdagverblijf voorziet in de behoefte van de reeds aanwezige huishoudens in (directe omgeving van) het plangebied en eveneens kan voorzien in de behoefte van de toekomstige huishoudens in het plangebied.
- Zailverhuur: ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt 1.150 m² aan zakelijke zalenverhuur toegevoegd. De toevoeging bedraagt meer dan 500 m² en wordt daarmee aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit programma-onderdeel is daarmee ladderplichtig. De kwantitatieve én kwalitatieve behoefte aan de toevoeging van het aantal vierkante meters aan zalenverhuur komt enerzijds voort uit het vergroten van het bedrijfsaanbod in het plangebied en komt anderzijds voort uit de verhuizing van PLNT naar deelgebied A (Nieuwe Energie). Zakelijke zalenverhuur is een dienst die PLNT in de huidige situatie ook biedt, maar in de huidige planologische situatie niet als zodanig is vastgelegd.
- Dak- en thuislozenopvang: in het geldende bestemmingsplan is een dak- en thuislozenopvang reeds toegestaan. In de toekomstige situatie is echter een dak- en thuislozenopvang met een oppervlak van 2.400 m² toegestaan. Hoewel de dak- en thuislozenopvang in de huidige planologische situatie in oppervlak niet is begrensd, wordt er in deze notitie worst-case vanuit gegaan dat met de beoogde dak- en thuislozenopvang sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De dak- en thuislozenopvang blijft in de toekomstige situatie behouden, maar het aantal bedden zal ten opzichte van de huidige situatie afnemen. Reden hiervoor is dat er behoefte is aan een nieuw concept. In tegenstelling tot de huidige situatie zullen de dak- en thuislozen in de toekomstige situatie een eigen kamer toegewezen krijgen. Vanwege de conceptwijziging is behoefte aan een groter bruto vloeroppervlak dan waar de dak- en thuislozenopvang in de huidige (feitelijke) situatie over beschikt. Met de conceptwijziging wordt ingespeeld op de veranderende markt en wordt een duurzame instandhouding van de dak- en thuislozenopvang geborgd.
- Kantoren: in onderhavig bestemmingsplan is, net als in de bestaande situatie, de kantoorfunctie toegestaan. In de toekomstige situatie is het totaal aan de kantoorfunctie in combinatie met bedrijfsactiviteiten en dienstverlening gemaximaliseerd op 12.600 m². In principe kan gezien de omvang worden aangenomen dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 van het Bro. De behoefte dient te worden aangetoond.

Voor de regio Holland Rijnland is een kantorenstrategie opgesteld, te weten de Kantorenstrategie Holland Rijnland 2019 – 2024. Uit de Kantorenstrategie volgt dat een van de prioriteiten in de regio is om voor het Stationsgebied Leiden Centraal voldoende kantoorruimtes te realiseren. De totale vraag naar kantoorruimte op Leiden Centraal bedraagt maximaal circa 90.000 m² b.v.o. voor de periode 2019 t/m 2030 (bron: Behoefteraming kantoorruimte provincie Zuid-Holland, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2019). Het bestaand aanbod (leegstaande kantoorruimten) binnen dit locatietype (centrum/station) bedraagt iets minder dan 20.000 m² b.v.o. (bron: Kantorenmonitor Holland Rijnland, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2019). Uit de kantorenstrategie volgt dat het realistisch is om voor de

locatie Leiden Centraal het maximale scenario van de vraagraming te hanteren, maar dat hierbij wel een combinatie met wonen wenselijk is op zowel gebieds- als gebouwniveau. Daarnaast volgt uit de kantorenstrategie dat in de binnenstad van Leiden eveneens behoefte is aan kantoorruimtes, maar dat de binnenstad als kantorenlocatie minder aantrekkelijk is dan de directe omgeving rondom het station. Voor de binnenstad van Leiden wordt ingezet op behoud van kleinschalige kantoorruimtes (waaronder ook flexconcepten), mogelijk ook in combinatie met wonen. Toevoeging van grotere volumes zijn meer kansrijk op Leiden Centraal.

De regionale kantorenstrategie is een nadere uitwerking van het provinciaal beleid, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Zuid-Holland (meest actuele versie, 15 maart 2022). In de Omgevingsverordening is onderscheid gemaakt tussen 'grootstedelijke top- en centrumlocaties', 'OV-knooppuntlocatie en centrum- en (intercity)stationslocaties' en 'bijzondere locaties'. Ongeveer de helft van onderhavig plangebied is gelegen in het gebied dat is aangewezen als 'OV-knooppuntlocatie en centrum- en (intercity)stationslocatie'. Conform artikel 6.11 van de Omgevingsverordening zijn nieuwe kantoren op een dergelijke locatie slechts toegestaan indien is aangetoond dat de behoefte aan kantoren groter is dan de nog onbenutte plancapaciteit voor kantoren op de desbetreffende locatie. Deze voorwaarde is niet van toepassing op onder meer kantoren die in overeenstemming zijn met een actuele regionale visie die is aanvaard door gedeputeerde staten, kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging en kantoren met een lokaal verzorgingsgebied. Voor het plangebied geldt dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt om de kantoorfunctie zowel binnen 'Gemengd – 1' als 'Gemengd – 2' toe te staan. Hierdoor kan ten opzichte van de huidige planologische situatie een verschuiving van de kantoorfunctie in het plangebied plaatsvinden. Daar komt bij dat de nieuwe bestemming 'Gemengd – 2' buiten de aanduiding als 'OV-knooppuntlocatie en centrum- en (intercity)stationslocatie' is gelegen. Uit de regionale kantorenstrategie volgt voor de gemeente Leiden een kantoorbehoefte van 90.000 m². Het bestaand aanbod bedraagt circa 20.000 m² en in het gebied dat onderdeel uitmaakt van de 'Gebiedsvisie Stationsgebied' wordt de realisatie van circa 60.000 kantoorruimtes voorzien. Dan resteert een vraag naar 10.000 m². Ten opzichte van het bestaande aanbod in het plangebied, wordt derhalve een bijdrage geleverd aan de opgave die voortvloeit uit de regionale kantorenstrategie. Specifiek voor het Tweelinghuis in deelgebied H is sprake van een aanvulling van maximaal 1.500 m² op de bestaande functies. Hiermee wordt aangesloten bij lid 2 uit artikel 6.11 van de provinciale Omgevingsverordening. De herontwikkeling is op dit punt in overeenstemming met het provinciaal beleid doordat sprake is van een uitbreiding van een bestaand kantoor en een bestaande functie met een lokaal verzorgingsgebied, namelijk gemeentelijke werkzaamheden. Gemeente Leiden voert zelf activiteiten uit in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), zoals bijvoorbeeld in het kader van thuiszorg en de kwaliteit van kinderopvang. De benodigde uitbreiding met maximaal 1.500 m² betreft hiermee een kantoorfunctie dat gericht is op de lokale omgeving en wordt hiermee binnen het provinciaal beleid toegestaan. Ook is de ontwikkeling passend binnen het provinciaal beleid, daar de ontwikkeling voor een gedeelte binnen de het gebied is gelegen dat als 'OV-knooppuntlocatie en centrum- en (intercity)stationslocatie' en het overige gedeelte van het plangebied hier direct op aansluit. Vanuit het plangebied is daarnaast een goede verbinding met het Centraal Station, dat op 5 minuten fietsafstand is gelegen. De Langegracht begrenst immers het plangebied en zorgt voor een goede duurzame bereikbaarheid met de fiets, te voet en met het openbaar vervoer. Gelet op voorgaande is sprake van een kwantitatieve behoefte aan de kantoorruimtes in onderhavig bestemmingsplan.

Ook wordt met het bestemmingsplan ingespeeld op een kwalitatieve behoefte. Doordat in het bestemmingsplan geen begrenzing van het aantal kantoorvestigingen is opgenomen of een begrenzing van het aantal vierkante meters per vestiging, kan zowel voorzien worden in grote als in kleine kantoorvestigingen. Hiermee wordt ingespeeld op de vraag vanuit Leiden Centraal, waar met name de grotere bedrijven zich dichtbij willen vestigen alsmede de behoefte van kleinere kantoren, passend bij de ambachtsbedrijven in het plangebied.

4. CONCLUSIE

In deze notitie is de Ladder voor duurzame verstedelijking voor de ontwikkeling van het Energiepark te Leiden onderbouwd. Hieruit volgt dat voor de te realiseren functies in het Energiepark zowel sprake is van een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte.