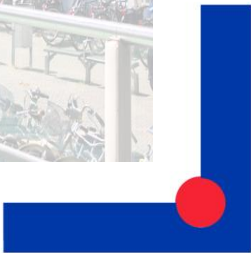




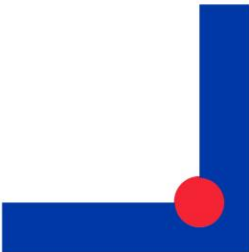
Regionale behoefte­raming Rijnsburgerblok Leiden



18 november 2015



Eindrapport



**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:

Eindrapport

Datum:

18 november 2015

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Oosthaven 57

2801 PE Gouda

0182 - 689416

www.stedplan.nl

info@stedplan.nl

Team Ruimtelijke Ordening en Wonen:

Drs. Gijs Foeken

Drs. Toine Hooft

Dr. Pieter van der Heijde

Valérie Noordink MSc.

Voor meer informatie: Pieter van der Heijde, pvdh@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Leiden



Leiden

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2015.G.305

Referentie: 2015.G.305 Leiden, Rijnsburgerblok LDV 181115

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	5
Managementsamenvatting	6
1 Locatie- en projectbeschrijving	8
2 De Ladder voor Duurzame Verstedelijking	10
2.1 Opzet en doel van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking	
2.2 Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing	
3 Behoefteraming detailhandel en dienstverlening	11
3.1 Beleidskader	
3.2 Afbakening onderzoeksgebied	
3.3 Ontwikkeling van de vraag	
3.4 Ontwikkeling van het aanbod	
3.5 Actuele regionale behoefte	
4 Behoefteraming kantoren	29
4.1 Beleidskader	
4.2 Afbakening onderzoeksgebied	
4.3 Ontwikkeling van de vraag	
4.4 Ontwikkeling van het aanbod	
4.5 Actuele regionale behoefte	
5 Horeca	44
5.1 Beleidskader	
5.2 Afbakening onderzoeksgebied	
5.3 Ontwikkeling van de vraag	
5.4 Ontwikkeling van het aanbod	
5.5 Actuele regionale behoefte	
6 Maatschappelijke voorzieningen	53
6.1 Beleidskader	
6.2 Afbakening onderzoeksgebied	
6.3 Ontwikkeling van de vraag	
6.4 Ontwikkeling van het aanbod	

6.5 Actuele regionale behoefte	
7 Wonen	61
7.1 Beleidskader	
7.2 Afbakening onderzoeksgebied	
7.3 Ontwikkeling van de vraag	
7.4 Ontwikkeling van het aanbod	
7.5 Toekomstig aanbod	
7.6 Actuele regionale behoefte	
Bijlage: Gebruikte literatuur	67

Inleiding

Het Rijnsburgerblok is het eerste bouwplan in de totale herontwikkeling van het Stationsgebied van Leiden. Het Rijnsburgerblok wordt ontwikkeld in twee fasen. De eerste fase betreft een multifunctioneel gebouw tegenover CS. Dit gebouw wordt ontwikkeld door Van Wijnen en in belegging genomen door Syntrus Achmea namens het Achmea Dutch Value Added Residential. Het Rijnsburgerblok bestaat uit kantoren en woningen. De plint is bestemd voor horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.

Het ontwerpbestemmingsplan is inmiddels vrijgegeven. Hierop zijn diverse zienswijzen ingediend die onder meer betrekking hebben op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie hiervoor ook hoofdstuk 3). Aangezien het Rijnsburgerblok in binnenstedelijk gebied is gelegen, is alleen de eerste trede van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van toepassing, oftewel de onderbouwing van de actuele, regionale behoefte.

Vraagstelling

De centrale onderzoeksvraag luidt:

Wat is de actuele, regionale behoefte aan kantoren, detailhandel (inclusief persoonlijke dienstverlening), horeca, maatschappelijke voorzieningen en woningen in het Rijnsburgerblok te Leiden?

Onderzoeksopzet

Per functie heeft allereerst een afbakening van het onderzoeksgebied plaatsgevonden. Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan stedelijke functies is het van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. De prognoses van de vraag naar de verschillende functies en de analyse van het aanbod hebben plaatsgevonden op basis van meerdere databronnen. Vervolgens is voor elke functie de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte (trede 1 van de Ladder) berekend en in beeld gebracht. Als onderzoeksperiode is hiervoor 2015-2025 gehanteerd vanuit het perspectief dat de doorlooptijd van bestemmingsplannen tien jaar bedraagt.

Opbouw van de rapportage

In het hoofdstuk Managementsamenvatting zijn de conclusies en aanbevelingen van het behoefteonderzoek per functie samengevat. Hoofdstuk 1 geeft een beschrijving van de locatie en het programma in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 is de opzet en het doel van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking beschreven. De hoofdstukken daarna behandelen ieder een van de beoogde functies op de projectlocatie, te weten: detailhandel en persoonlijke dienstverlening, kantoren, horeca, maatschappelijke voorzieningen en wonen.

Managementsamenvatting

Het Stationsgebied van Leiden wordt de komende jaren vernieuwd. Het krijgt een geheel nieuw gezicht en wordt een plek om te wonen, te werken en te ontspannen. Dit is hard nodig: al jarenlang zien de treinreizigers aan de stadskant van station een braakliggend terrein met tijdelijke fietsenstallingen en verouderde gebouwen. De gewenste allure van het gebied is vastgelegd in een stedenbouwkundig plan. Binnen het Stationsgebied zijn diverse deelgebieden aangewezen. Het eerste deelgebied dat ontwikkeld gaat worden is het Rijnsburgerblok deel 1.

Van de afzonderlijke functies in het Rijnsburgerblok is in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, de actuele regionale behoefte bepaald. Hieronder zijn de belangrijkste uitkomsten samengevat.

Regionale behoefte Detailhandel en dienstverlening

- Het Stationsgebied van Leiden kent een groot en groeiend draagvlak voor (winkel)voorzieningen. Het aantal inwoners, verblijvers en OV-reizigers neemt in de komende jaren toe. Het gebied vormt reeds de belangrijkste entree tot de binnenstad, een functie die in de toekomst verder zal toenemen.
- Het Stationsgebied leent zich voor versterking van het winkelaanbod dat zich richt op inwoners, verblijvers, passanten en OV-reizigers. De behoefte heeft vooral betrekking op winkels voor dagelijks en frequent benodigde artikelen en dienstverleners voor direct gebruik (to go).
- Er is behoefte aan 8.000 m² bvo detailhandel en ca. 3.000 m² bvo aan vestigingsruimte voor persoonlijke dienstverlening. Deze behoefte past binnen het planologisch maximum toegestane metrage van 1.800 m² bvo.¹

Regionale behoefte Kantoren

- In Holland Rijnland is een overschot aan (plannen voor) kantoren tot 2025. De regio kiest voor het voortzetten van een aanpak waarbij de kantorenvorraad kwalitatief wordt verbeterd en kwantitatief wordt verminderd.
- De locatie Stationsgebied/Centrum van Leiden is de grootste troef in de regio. Hiermee wordt er A-kwaliteit aan de kantorenvorraad toegevoegd die kan concurreren met de topkantorenlocaties in Nederland. Voor de toekomstige economische ontwikkeling van Holland Rijnland, en Leiden in het bijzonder is dit van groot belang. In kwalitatief opzicht sluit het Rijnsburgerblok optimaal aan op de behoefte uit de markt, vanwege: de multimodale bereikbaarheid, de multifunctionaliteit en de hoge ruimtelijke kwaliteit.
- Er is marktruimte voor ruim 60.000 m² kantoren op centrum/stationslocaties. In het programma voor het Rijnsburgerblok is een maximale invulling van ca. 21.100 m² aan kantoren voorzien. Dit betekent dat er in kwalitatief opzicht voor kantoren op de projectlocatie sprake is van een regionale behoefte.

¹ N.B.: De 1.800 m² bvo wordt verdeeld worden over de functies detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen. In de praktijk zal dus geen 1.800 m² bvo aan detailhandel of dienstverlening worden gerealiseerd. Een representatieve invulling ontbreekt vooralsnog, maar zal ertoe leiden dat de planologische ruimte niet in zijn geheel wordt benut door één van de vier functies.

Regionale behoefte Horeca

- Het Rijnsburgerblok leent zich bij uitstek voor invulling met horeca. Het ligt pal tegenover de stationshal en vormt de entree van de historische binnenstad. Horeca verzorgt hier de binnenstadbezoekers, bewoners en kantoorpersoneel in de directe omgeving en (OV-)reizigers. Al deze doelgroepen groeien de komende jaren.
- Confrontatie tussen de toekomstige vraag en het huidige en toekomstige aanbod toont aan dat er behoefte is aan ca. 2.700 m² bvo aan horeca categorie I tot en met III in het Stationsgebied. Dit is een optelsom van de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen.
- De (maximale) toevoeging van 1.800 m² horeca categorie I t/m III in het Stationsgebied voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Regionale behoefte Maatschappelijke voorzieningen

- Als gevolg van de bevolkingsgroei tot 2025 in Leiden ontstaat een additionele behoefte aan maatschappelijke voorzieningen van 3.500 tot 4.300 m². Exclusief kinderopvangvoorzieningen (mogelijk niet te realiseren vanwege te beperkte buitenruimte) valt de behoefte lager uit: ca. 2.000 tot 2.500 m². Daarnaast ontstaat mogelijk nog extra vraag door de ondervertegenwoordiging van het huidige aantal verloskundigen en maatschappelijke werkers in Leiden.
- De geconstateerde actuele regionale behoefte past binnen het gestelde maximum van 1.800 m² maatschappelijke voorzieningen in het Rijnsburgerblok.

Regionale behoefte Wonen

- In de woningmarktregio is marktruimte voor ca. 3.000 meergezinswoningen in (centrum)stedelijke woonmilieus. Deze vraag is voor een belangrijk deel gericht op Leiden en de Leidse binnenstad.
- Uit de analyse blijkt dat de actuele regionale behoefte groot genoeg is om de geplande ontwikkeling van 175 meergezinswoningen in het Rijnsburgerblok mogelijk te maken.

Slotconclusies

- Het Stationsgebied van Leiden kent een groot en groeiend draagvlak voor woningen, kantoren en voorzieningen.
- Een attractief, gemengd en grootstedelijke programma van hoge ruimtelijk kwaliteit draagt in hoge mate bij aan een succesvolle gebiedsontwikkeling.
- Het Rijnsburgerblok deel 1 is cruciaal in de ontwikkeling. Deze kan als visitekaartje en vliegwiel voor de rest van het Stationsgebied fungeren.
- Het beoogd programma in het Rijnsburgerblok van maximaal 175 woningen, 21.100 m² bvo aan kantoren en 1.800 m² bvo aan voorzieningen in de plint voorziet in een actuele regionale behoefte.

1 Locatie- en projectbeschrijving

Het Stationsgebied van Leiden wordt de komende jaren vernieuwd. Het vormt de entree tot zowel de historische Leidse binnenstad als het Leiden Bio Science Park (LBSP) met het Leids Universitair Medisch Centrum (LUMC). Voor de vernieuwing is een stedenbouwkundig plan gemaakt voor het hele Stationsgebied waarbinnen diverse deelgebieden zijn aangewezen. Het eerste deelgebied dat ontwikkeld gaat worden is het Rijnsburgerblok deel 1. Dit is het blok tussen Schuttersveld, Ballonpad, Stationsweg en Stationsplein. Op dit moment wordt het gebied gekenmerkt door verouderde gebouwen, braakliggende percelen en tijdelijke fietsenstallingen. Het binnenterrein wordt gebruikt als parkeerplaats.

Figuur 1 Plangebied van het Rijnsburgerblok



Bron: Bing Maps, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Figuur 2 Ligging binnen het Stationsgebied



Bron: Bing Maps, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Het Rijnsburgerblok is gelegen tegenover Leiden CS en op korte afstand van de historische binnenstad. De A44 is met de auto in 5 minuten te bereiken. Behalve dat de locatie momenteel onaantrekkelijk is, wordt deze gezien de gunstige ligging ook onderbenut. Het gebied moet als aantrekkelijke entree voor de binnenstad gaan dienen en daarmee ook indirect de binnenstad van Leiden gaan versterken.

Figuur 3 Artist impression Rijnsburgerblok



Bron Maxwan Architects & Urbanists

Programma Rijnsburgerblok

Het Rijnsburgerblok deel 1 betreft de ontwikkeling van een multifunctioneel gebouw. Het gebied moet zowel overdag als 's avonds een levendig onderdeel van de stad worden. Om deze reden is ervoor gekozen een flink aantal woningen te realiseren. Vanwege de uitstekende ligging is het gebied ook zeer geschikt voor de ontwikkeling van kantoren.

In het bestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 1 zijn onder 'Gemengd' op de aangewezen gronden in de plint aan de Stationsweg en het Stationsplein de functies detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen toegestaan met een *gezamenlijke omvang* van 1.800 m² bvo. Er is geen vaste verdeling tussen deze drie functies opgenomen: allen zijn gepermitteerd tot een maximum van in totaal 1.800 m² bvo. Door geen vaste verdeling op te nemen wordt er flexibiliteit nagestreefd.

Een nader te bepalen representatieve invulling van het gebied zal leiden tot een verdeling in die functies (zie ook hoofdstuk 1). Zekerheidshalve wordt in deze Ladder-toets per functie uitgegaan van maximaal 1.800 m² bvo. Behalve de maximum toegestane omvang zijn geen beperkingen opgenomen ten aanzien van maximale unitgrootte of branchering, met uitzondering van horeca (alleen horeca categorie I tot en met III is toegestaan).

Tot slot is er ruimte voor een fietsenstalling voor het station en voor autoparkeerplaatsen om in de parkeerbehoefte van het programma te voorzien.

In onderstaande tabel is het toegestane programma samengevat.

Tabel 1 Programma Rijnsburgerblok

Functies	Metrage (aantal)
Wonen	22.400 m ² bvo (175 woningen)
Kantoren	21.100 m ² bvo
Detailhandel, maatschappelijk, horeca en dienstverlening	1.800 m ² bvo
<i>Fietsparkeren</i>	<i>3.800 m² bvo (ca. 4.800 fietsen)</i>
<i>Autoparkeren</i>	<i>ca. 300 parkeerplaatsen</i>

Bron Gemeente Leiden, 2015

2 De Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In dit hoofdstuk is toegelicht hoe de Ladder voor Duurzame Verstedelijking toegepast dient te worden.

2.1 Opzet en doel van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen:

- *Trede 1:* allereerst dient aangegeven te worden dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Immers, als hier geen behoefte aan is, is het niet zinvol daar schaarse ruimte voor te gebruiken, braakliggende bedrijventerreinen te creëren of leegstand in commercieel vastgoed te veroorzaken.
- *Trede 2:* indien sprake is van een actuele regionale behoefte dient geanalyseerd te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie van verouderde gebieden. Een basisprincipe van de Ladder is het voorkomen van bouwen buiten het bestaande stedelijk gebied, als binnenstedelijk nog ruimte beschikbaar is.
- *Trede 3:* indien uit de onderbouwing van Trede 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen. Wel dient geanalyseerd te worden welke locaties voorzien in een passende multimodale bereikbaarheid. Op deze locatie(s) dient de betreffende stedelijke ontwikkeling plaats te vinden.

2.2 Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing

Een actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen of commercieel vastgoed kan niet worden onderbouwd op basis van een visie, beleid of programma-afspraken. De Ladder vereist dat het bestemmingsplan is onderbouwd met concreet (markt)onderzoek op basis van objectieve en actuele data.

De onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief te zijn. Kwantitatief duidt op het totale areaal aan bijvoorbeeld woningen of kantoren, en kwalitatief op het segment waar deze betrekking op hebben of het soort locatie. De Ladder stelt geen eisen aan het detailniveau van de kwalitatieve onderbouwing.

Het middel om de regionale behoefte in beeld te brengen is marktonderzoek. De regionale behoefte is gelijk aan de vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode.

3 Behoefteraming detailhandel en dienstverlening

In dit hoofdstuk staan de functies detailhandel en dienstverlening centraal, die zijn toegestaan binnen de voor 'Gemengd' aangewezen gronden in de plint aan de Stationsweg en het Stationsplein.

In het bestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 1 is voor de functies detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen een gezamenlijke omvang van 1.800 m² bvo gereserveerd. Een nader te bepalen representatieve invulling van het gebied zal leiden tot een verdeling in die functies (zie ook hoofdstuk 2). Zekerheidshalve wordt in deze Laddertoets per functie uitgegaan van maximaal 1.800 m² bvo. Behalve de maximum toegestane omvang zijn er voor detailhandel en dienstverlening geen beperkingen opgenomen ten aanzien van maximale unitgrootte of branchering.

Overigens bedraagt maximaal 1.800 m² bvo meer dan een halvering van de 4.440 m² bvo voor detailhandel, dienstverlening die het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt. Feitelijk is sprake van een beperkte uitbreiding van het winkelareaal, maar een substantiële inperking van de planologische ruimte.

3.1 Beleidskader

Provinciaal beleid

Volgens de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de Verordening Ruimte (van kracht sinds 1 augustus 2014) is de toevoeging van winkelmeters slechts in enkele perspectiefrijke onderdelen van de bestaande provinciale detailhandelsstructuur aan de orde. Volgens de Verordening Ruimte van de provincie dient een bestemmingsplan uitsluitend te voorzien in nieuwe (reguliere) detailhandel op gronden:

- binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- of binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van verplaatsing.

De provincie heeft aangegeven dat Leiden Centraal en de omliggende stationsomgeving onderdeel vormen van de Leidse binnenstad voor wat betreft detailhandel. Hier is dus sprake van een detailhandelsontwikkeling binnen een bestaande winkelconcentratie.

Voor de concentratie van detailhandel in winkelcentra werkt de provincie met een driedeling van detailhandelscentra. Deze bestaat uit: te ontwikkelen centra, te optimaliseren centra en overige aankoopplaatsen. De binnenstad van Leiden behoort tot de categorie 'te ontwikkelen centra'. Voor deze categorie centra streeft de provincie naar een opwaardering van de detailhandelsfunctie in termen van kwaliteit (winkelbestand en openbare ruimte), parkeren en bereikbaarheid en imago/beleving. Onder voorwaarde van het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking kan voor deze categorie sprake zijn van uitbreiding van het winkelareaal.

Voor het toevoegen van detailhandel en dienstverlening in het Rijnsburgerblok geldt dat deze op de volgende punten in lijn is met het provinciaal beleid:

- Het gaat om een uitbreiding van het aanbod binnen de bestaande winkelstructuur.
- Het gaat om versterking van de binnenstad van Leiden, een aankoopplaats die binnen de categorie 'te ontwikkelen centra' valt.

Marktruimtestudie Zuid-Holland (6 juli 2012)

Onderlegger voor het vigerende provinciaal detailhandelsbeleid is het rapport Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel provincie Zuid-Holland (Bureau Stedelijke Planning, 2012). In het rapport is voor diverse geografische schaalniveaus (provincie, regio, grotere gemeenten en aankoopplaatsen) de (regionale) behoefte aan detailhandel geanalyseerd. Op regionaal schaalniveau (REO Holland-Rijnland) is er voor de planhorizon tot 2025 sprake van een negatieve marktruimte.² Dit betekent dat in 2025 per saldo minder winkelmeters nodig is dan nu om de verschillende branches goed te laten functioneren. Voor een optimale verzorging van bewoners en bezoekers en voor levendige steden en dorpen is eerder een herschikking van detailhandelsaanbod nodig dan een toename. Binnen de hoofdstructuur van de provincie komen echter ook centra in beeld voor versterking. Dit zijn centra die:

- hoog scoren op ontwikkelingsmogelijkheden van gemeente of REO (zoals blijkt uit de uitkomsten van het DPO) en op functioneren en perspectief (de uitkomsten van de schaduwmethode);
- wezenlijk bijdragen aan de concurrentiekracht, vestigingsklimaat, economisch profiel en het imago. Omvang, aantrekkingskracht en onderscheidend vermogen (historische karakter, functionaliteit, e.d.) spelen een rol.

De winkelgebieden die uit alle analyses in aanmerking komen voor versterken zijn:

- Centrum Rotterdam en Binnenstad Den Haag (de buitencategorie);
- De zogenaamde nieuwe centra met een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding: Rotterdam-Alexandrium, Rotterdam-Zuidplein, Stadshart Zoetermeer, en Den Haag-Megastores;
- De historische stadscentra van Delft, Dordrecht, Gouda en Leiden. Met uitzondering van Delft komen de historische centra niet al te best uit de analyses (veelal in de onderste helft), maar ze dragen wel in belangrijke mate bij aan de concurrentiekracht en het imago en onderscheidend karakter van de regionale winkelstructuur.

Regionaal beleid

De regionale detailhandelsvisie 'Retailvisie Leidse regio 2025' (RMC, 2015) lag van 10 juli tot 4 september 2015 ter inzage. Alle gemeenteraden zullen uiteindelijk de visie en de agenda afzonderlijk moeten vaststellen. Dit staat gepland voor begin 2016. Volgens de regionale visie is een goed functionerende binnenstad van Leiden essentieel voor een goed functionerende detailhandelsstructuur in de regio. De binnenstad van Leiden zal zich moeten versterken waardoor de eigen regio-inwoners de voorkeur krijgen om te gaan winkelen in de binnenstad. Focussen op een sterke detailhandelsstructuur in de binnenstad van Leiden ligt in het

² REO Holland-Rijnland bestaat uit de gemeenten Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten, Zoeterwoude, Nieuwkoop, Alphen aan den Rijn en Rijnwoude. Voor 2025 is er op regionaal niveau een overschot van 125.000 m² winkelvloeroppervlakte (wvo). Dit is het gemiddelde van de marktruimte die is berekend voor de peildata 2020 en 2030

verbeteren van de recreatieve winkelmogelijkheden in de binnenstad, een aangename verblijfskwaliteit creëren door meer mogelijkheden te bieden voor het mengen van functies in winkels en winkelstraten en het huidige uitnodigingsbeleid voor nieuwe initiatieven toe te blijven passen.

Om ruimte te bieden voor het optimaliseren van de deelgebieden in combinatie met de bovenregionale functie van de binnenstad moet in de binnenstad van Leiden een autonome groei mogelijk zijn. Wel wordt in de visie aangegeven dat de binnenstad van Leiden een groot aandeel dagelijks aanbod kent, voornamelijk bepaald door een grote hoeveelheid supermarkten. Deze moeten niet de functie van het winkelgebied als recreatief centrum belemmeren.

- In de visie worden de (geplande) winkels in het Stationsgebied als onderdeel gezien van de binnenstad van Leiden.
- In de visies is aangegeven voor de hoofdwinkelcentra dat er tot 2025 een overschot is van in totaal 4.500 – 6.000 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) in de dagelijkse sector. Voor het niet-dagelijkse aanbod is er wel een uitbreidingsruimte van 16.000 – 23.000 m² wvo.

Voor het toevoegen van detailhandel en dienstverlening in het Rijnsburgerblok geldt dat deze in lijn dient te zijn met het regionale beleid:

- Het gaat om een uitbreiding van het aanbod binnen de bestaande structuur.
- Het is wenselijk het aanbod in de binnenstad van Leiden te versterken, met een focus op de recreatieve winkelmogelijkheden.

Gemeentelijk beleid

Verder met de Binnenstad (2012)

Verder met de Binnenstad is een uitwerking van de structuurvisie Leiden 2025 speciaal voor de ruimtelijke economie van de binnenstad. Hierin is opgenomen waar additionele ruimte is voor wonen, cultuur, uitgaan of winkels.

Het Stationsgebied vervult een dubbele rol in de visie: enerzijds is de Stationsweg een aanloopstraat van een bronpunt (station Leiden Centraal) naar het kernwinkelgebied en zwerfmilieu. Anderzijds is het Stationsgebied op zichzelf ook een sfeergebied van de binnenstad: de 'stationsbuurt'. Dit gebied moet, aldus de visie, voorzien in de transportbehoefte van de stad en regio. Daarnaast moet het een integraal onderdeel van de stad worden. Dat betekent dat het aantrekkelijke verblijfsklimaat van de binnenstad doorgetrokken dient te worden en dat er geen harde schaalsprong met de binnenstad moet plaatsvinden. Winkels vallen binnen het hoofdprogramma en dienen volgens de visie actief gestimuleerd te worden. De conclusie is dat het Stationsgebied op zichzelf een gebied is waar detailhandel gewenst is. Het Stationsgebied dient, meer dan nu, een levendig stuk van de stad te worden. Hier dragen verschillende gemengde functies, waaronder detailhandel, aan bij.

Visie Stationsgebied en nota van uitgangspunten (2011)

In 2010 heeft Maxwan een stedenbouwkundige visie voor het Stationsgebied opgesteld. Deze is vervolgens uitgewerkt tot een nota van uitgangspunten.

Volgens de visie moet het Stationsgebied op zichzelf een levendig stuk stad worden, de verbinding leggen tussen binnenstad en Bio Science Park en bezoekers verleiden om de binnenstad te bezoeken. Een gebied op zichzelf dus, maar verbonden met de omgeving en verbindend voor de omgeving. Om dit te bereiken dienen functies gemengd te worden. Hierin speelt ook detailhandel een rol: niet alleen voor de (nieuwe) bewoners van het Stationsgebied maar ook voor de werknemers, de bezoekers en de studenten die het gebied nu vooral gebruiken als verkeerszone en straks hopelijk ook als verblijfszone.

3.2 Afbakening onderzoeksgebied

De detailhandel en dienstverlening die het bestemmingsplan Rijsburgerblok toestaat kunnen een meervoudige functie vervullen, afhankelijk van de aarde en omvang van het initiatief:

- als onderdeel van de binnenstad Leiden kunnen de voorzieningen een regionaal verzorgende functie hebben;
- daarnaast kunnen de voorzieningen een lokaal verzorgende functie vervullen voor de direct omwonenden en verblijvers (werkenden en studenten);
- tot slot kunnen de voorzieningen, vanwege hun specifieke ligging nabij het station en de grote passantenstroom, een high traffic functie vervullen voor reizigers.

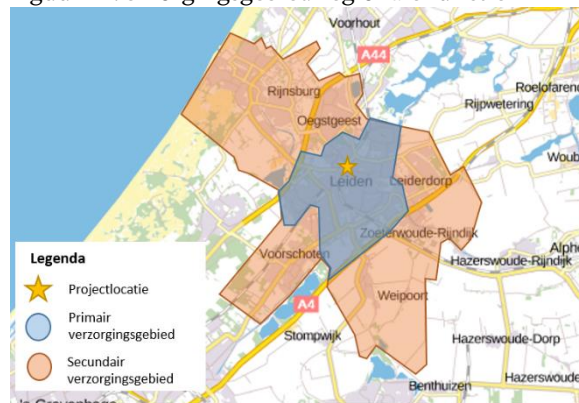
De begrenzing van het onderzoeksgebied is gebaseerd op de verschillende mogelijke functies van de detailhandel en dienstverlening in het Rijsburgerblok:

1. Bezoekers van de Leidse binnenstad. Dit betreft de **regionaal verzorgende functie**³, voor de gemeente Leiden (het primaire verzorgingsgebied) en de Leidse regio (het secundaire verzorgingsgebied), bestaande uit de gemeenten Katwijk, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude.⁴
2. Bewoners en verblijvers in de stationsomgeving. Dit is de **lokaal verzorgende functie** voor de wijk Stationsdistrict en de omliggende buurten D'Oude Morsch en Molenbuurt aan de centrumzijde en Pesthuiswijk en het Houtkwartier aan de noordzijde van het station.
3. OV-reizigers. Voor de **high traffic functie** is er geen geografisch verzorgingsgebied aan te wijzen. De ontwikkeling van de vraag wordt geanalyseerd aan de hand van de ontwikkeling van het aantal OV-reizigers en de algemene trends en ontwikkelingen aangaande de vraag naar high traffic voorzieningen. Voor het aanbod wordt ingezoomd op de aanwezige high traffic voorzieningen in en rondom station Leiden CS.

³ Gezien de omvang van het beoogde winkelaanbod in het Rijsburgerblok zullen deze winkels niet dezelfde functie kennen als de 'echte' binnenstad. Daar staat het recreatieve winkelen centraal, waar het aanbod in het Stationsgebied een ondersteunende rol vervult voor lokale inwoners, verblijvers, passanten (binnenstadsbezoekers op weg naar de binnenstad) en OV-reizigers. Omdat het Stationsgebied deel uitmaakt van de Leidse binnenstad hebben we ervoor gekozen de hele binnenstad als onderzoeksgebied te begrenzen. Anders dan de binnenstad zal het beoogde winkelaanbod in het Stationsgebied op zichzelf geen regionaal verzorgende functie kennen.

⁴ Op basis van gemeten koopstromen

Figuur 4 Verzorgingsgebied regionale functie



Verzorgingsgebied lokale functie



Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

In de volgende paragrafen brengen we de (ontwikkeling van de) vraag naar, en (de ontwikkeling van) het aanbod aan detailhandel en persoonlijke dienstverlening in het verzorgingsgebied in beeld. De confrontatie tussen beiden leidt tot de actuele regionale behoefte.

3.3 Ontwikkeling van de vraag

De beoogde detailhandel en dienstverlening in het Rijnsburgerblok kennen verschillende doelgroepen die ieder op specifieke typen detailhandel zijn gericht:

1. **Bezoekers van de Leidse binnenstad**, voornamelijk afkomstig uit de regio Leiden en uit Leiden zelf, komen vooral af op het niet-dagelijkse winkelaanbod met een recreatief bezoekmotief.
2. **Bewoners en verblijvers** in de stationsomgeving hebben met name behoefte aan winkels voor dagelijkse en frequent benodigde boodschappen in de directe woonomgeving.
3. **OV-reizigers** (in-, uit- en overstappers) maken vooral gebruik van high-traffic detailhandel met een hoog 'to-go' gehalte.

Per doelgroep is de vraag naar detailhandel en diensten in beeld gebracht met behulp van de demografische kenmerken, koopstromenonderzoek en landelijke en regionale gemiddelde winkeldekkingen. In de praktijk kan enige overlap bestaan tussen de verschillende doelgroepen. Veel bezoekers van de binnenstad en verblijvers in de stationsomgeving zijn immers ook OV-reizigers. En bewoners van de stationsomgeving zijn vrijwel automatisch ook bezoekers van de binnenstad. Met deze overlap is rekening gehouden bij het bepalen van de actuele regionale behoefte.

De in deze paragraaf gehanteerde kengetallen zijn afkomstig van gerenommeerde dataleveranciers (CBS, I&O Research, Locatus). De winkelomvang wordt in dit hoofdstuk uitgedrukt in m² winkelvloeroppervlakte (wvo). Dat betreft gemiddeld 80% van het m² bruto vloeroppervlakte (bvo). De beoogde 1.800 m² bvo in het Rijnsburgerblok komt dus overeen met 1.440 m² wvo.

Berekening van de vraag naar detailhandel

Vraag bezoekers van de Leidse binnenstad (regionale functie)

Om de huidige en toekomstige vraag naar detailhandel in de binnenstad in beeld te brengen, is gebruik gemaakt van verfijnde koopstroomgegevens uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2011.⁵ Hieruit blijkt in welke mate inwoners van de gemeente Leiden en consumenten uit de regio georiënteerd zijn op het winkelaanbod in de Leidse binnenstad.

Leiden telt momenteel ca. 121.500 inwoners (gemeente Leiden, 2015b) en de Leidse regio 268.300 inwoners (CBS, 2015). Dit is het primaire en secundaire draagvlak voor detailhandel in de Leidse binnenstad. Tot 2025 zal dit draagvlak toenemen:

- In de periode tot 2025 zal het inwoneraantal van de gemeente Leiden groeien. Prognoses variëren van ruim 125.000 inwoners⁶ (+3%) tot ca. 129.500 inwoners⁷ (+6%). Voor de toekomstige vraag naar detailhandel gaan we uit van het gemiddelde, oftewel ruim 127.000 inwoners in 2025 (+4,5%).
- Voor de Leidse regio worden vergelijkbare groeipercentages verwacht. Primos gaat uit van een groei van 5% tot ca. 281.600 inwoners. Het CBS voorziet in de COROP-regio 'Agglomeratie Leiden en Bollenstreek' (waar de Leidse regio deel van uitmaakt) eveneens een groei van 5%.

Een groeiende bevolking betekent dat er in beginsel sprake is van een toenemende vraag naar detailhandel. De landelijke gemiddelde winkeldekking biedt hiervoor een indicatie. In Nederland zijn ca. 99.000 winkels gevestigd, met in totaal ca. 28 miljoen m² wvo, dit komt neer op 6 winkels en 1.650 m² wvo per 1.000 inwoners. Gerelateerd aan de verwachte bevolkingsgroei van ca. 5.400 in de gemeente Leiden betekent dit indicatief dat er behoefte ontstaat aan 32 extra winkels en 8.900 m² wvo. In de regio, uitgaande van een bevolkingsgroei met ca. 13.300 inwoners bedraagt die behoefte 80 winkels en 22.000 m² wvo.

Hierbij is nog geen rekening gehouden met relevante trends en ontwikkelingen. Zo neemt het aantal winkels en winkelmeters al jaren af, onder invloed van teruglopende detailhandelsbestedingen – die deels conjunctuurgevoelig zijn – maar ook vanwege de toenemende verschuiving naar internet als aankoopkanaal. De algemene verwachting is dat het aantal winkels en winkelmeters in de toekomst verder zal teruglopen. Recente prognoses gaan uit van een afname van het fysieke winkelaanbod met 5%⁸. Daardoor zal ook de vraag naar fysieke winkels in Leiden en de regio lager uitvallen dan op basis van huidige winkeldichtheden verwacht mag worden.

De vraag van inwoners van Leiden en de regio naar detailhandel concentreert zich voor een groot deel in de Leidse binnenstad, het grootste winkelgebied in de regio. Ruim een derde (36%⁹) van de bestedingen aan niet-dagelijkse artikelen van de Leidenaren vindt plaats in de eigen binnenstad. Oftewel, van elke € 1 die inwoners

⁵ Het Koopstromenonderzoek 2011 is het meest recente grootschalige koopstromenonderzoek in de provincies Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht. Dit onderzoek wordt periodiek uitgevoerd en zal in 2016 opnieuw worden verricht.

⁶ Primos Prognose

⁷ CBS Prognose

⁸ Bron: Locatus Retail Reflect, 11 mei 2015. Locatus becijfert een effect van internet op de behoefte aan winkelmeters van 5%.

⁹ Dit is de koopkrachtbinding

van de gemeente Leiden besteden aan niet-dagelijkse artikelen (dit betreft bestedingen in fysieke en online winkels), komt 36 eurocent terecht in de Leidse binnenstad.

Daarnaast is bijna de helft (43%¹⁰) van de omzet in niet-dagelijkse artikelen in de Leidse binnenstad afkomstig van buiten de gemeente. Oftewel, van elke € 1 aan niet-dagelijkse winkelomzet in de Leidse binnenstad, komt 43 eurocent voor rekening van consumenten die buiten de gemeente Leiden wonen. Dit betreffen voornamelijk bewoners uit de gemeenten Oegstgeest, Leiderdorp, Katwijk en Voorschoten.

In de dagelijkse sector liggen de koopkrachtbinding en -toevloeiing lager: respectievelijk 29% en 18%. Dit is niet verrassend, aangezien consumenten hun dagelijkse boodschappen bij voorkeur in hun directe woonomgeving doen. De bereidheid om (grote) afstanden af te leggen is aanzienlijk kleiner dan bij recreatief winkelen.

Een distributieve berekening verschaft meer inzicht in de vraag naar detailhandel in specifiek de binnenstad van Leiden. Op basis van bevolkingscijfers (huidige en toekomstige), gemiddelde bestedingen per hoofd van de bevolking en kooporiëntaties ten aanzien van de Leidse binnenstad (de hierboven omschreven koopkrachtbinding en -toevloeiing) kan de omzet in de Leidse binnenstad worden berekend in de huidige situatie en in 2025. Die omzet representeert de vraag naar detailhandel in de binnenstad. Door de omzet te relateren aan landelijke gemiddelde vloerproductiviteiten (de omzet per m² wvo) kan die vraag gekwantificeerd worden.

In Tabel 2 is een dergelijke berekening opgesteld voor de Dagelijkse sector, de sector Mode & Luxe en de sector Vrije Tijd & Electro. Vanwege het toenemende draagvlak in zowel de gemeente Leiden als in de regio zal de detailhandelsomzet in deze sectoren in 2025 substantieel hoger liggen dan in de huidige situatie. Voor de situatie in 2025 moet rekening worden gehouden met een afnemende vraag naar winkels en winkelmeters. We hanteren een gemiddelde correctie van -5%¹¹ voor de hele detailhandel, waarbij voor de afzonderlijke sectoren verschillende correcties worden toegepast.

¹⁰ Dit is de koopkrachttoevloeiing

¹¹ Bron: Locatus Retail Reflect, 11 mei 2015. Locatus becijfert een effect van internet op de behoefte aan winkelmeters van 5%.

Tabel 2 Vraag Leidse binnenstad in sectoren Dagelijks, Mode & Luxe en Vrije Tijd & Electro (2015-2020)

	Dagelijks		Mode & Luxe		Vrije Tijd & Electro	
	Huidige situatie	Situatie 2025	Huidige situatie	Situatie 2025	Huidige situatie	Situatie 2025
Inwoners	121.594	127.066	121.594	127.066	121.594	127.066
Bestedingen per hoofd (Panteia, 2014)	€ 2.462	€ 2.462	€ 942	€ 942	€ 469	€ 469
Koopkrachtbinding (KSO, 2011)	29%	29%	52%	52%	43%	43%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 87	€ 91	€ 60	€ 62	€ 25	€ 26
Koopkrachtoevloeiing (KSO,2011)	18%	18%	48%	48%	36%	36%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 19	€ 20	€ 55	€ 57	€ 14	€ 14
Totale bestedingen in € mln	€ 106	€ 111	€ 115	€ 120	€ 38	€ 40
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 7.467	€ 7.467	€ 2.630	€ 2.630	€ 3.357	€ 3.357
Vraag in m ² wvo	14.179	14.817	43.552	45.512	11.414	11.927
Internet effect		-/- 1%		-/-5%		-/-10%
		14.669		43.236		10.738

Uit de berekeningen blijkt dat de vraag naar winkelruimte in de Dagelijkse sector in de periode tot 2025 verder toeneemt. Dit is volledig te danken aan de verwachte bevolkingsgroei. De toename van internet als aankoopkanaal heeft in 2025 een groter dempend effect dan in de huidige situatie, en dan vooral in de sector Mode & Luxe en Vrije Tijd & Electro. Op basis van de gemeten koopstromen bedraagt de vraag naar Dagelijkse winkels in 2025 ca. 14.500 m² wvo. In Mode & Luxe en Vrije Tijd & Electro is dat respectievelijk ca. 43.000 m² wvo en 10.500 m² wvo. Daarmee komt de totale vraag in die sectoren uit op ca. 68.500 m² wvo aan detailhandel.

Enkele belangrijke nuanceringen zijn hier op zijn plaats, waardoor de vraag naar detailhandel in de Leidse binnenstad in werkelijkheid hoger ligt:

- Omdat de distributieve berekening zich alleen richt op de Dagelijkse sector, Mode & Luxe en Vrije Tijd & Electro, blijft een deel van het winkelaanbod (en dus de vraag) buiten beschouwing, namelijk ca. 15% van het gevestigde aanbod in de Leidse binnenstad. Dit betreffen voornamelijk woonwinkels, fietsenwinkels en bloemisten, maar ook specifieke branches als gehoorapparaten en tweedehandszaken. Uitgaande van een bevolkingstoename van 4,5% en een interneteffect van gemiddeld 5% zal de vraag naar deze detailhandelsbranches min of meer gelijk blijven aan huidige situatie (11.500 m² wvo).
- Koopstromen geven een beeld van lokale en regionale kooporiëntaties van Nederlandse consumenten. Winkelbestedingen van incidentele bezoekers en afgeleide bestedingen van (buitenlandse) toeristen zijn *niet* verdisconteerd in het DPO.¹² In historische binnensteden zoals Leiden is doorgaans sprake van een substantiële extra omzet uit binnen- en buitenlandse toeristen. Dergelijke centra lenen zich namelijk bij uitstek voor een dagje uit. Cultuur, horeca, uitgaan en winkelen vallen vaak samen. De detailhandelsvraag van deze incidentele bezoekers/toeristen

¹² In het Koopstromenonderzoek is aan consumenten gevraagd op welke locatie zij de laatste en op-één-na laatste niet-dagelijkse aankopen hebben gedaan. Daardoor leidt het onderzoek tot relatief lage oriëntatie op winkelcentra die men bijvoorbeeld eens of tweemaal per jaar bezoekt (het dagje shoppen). Dit geldt voor alle grote binnensteden in Nederland.

laat zich lastig kwantificeren. Er zijn geen betrouwbare cijfers beschikbaar. Naar schatting bedraagt de aanvullende vraag op basis van incidentele bezoekers en afgeleide bestedingen van (buitenlandse) toeristen ca. 5%, goed voor ca. 4.000 m² wvo.

Tabel 3 Som totale vraag naar detailhandel in Leidse binnenstad in 2025

	m ² wvo
Vraag op basis van DPO	68.600
Aanvullende vraag	±15.500
- overige detailhandel	11.500
- incidentele bezoekers en toeristen	±4.000
	84.100

Vraag bewoners en verblijvers in Stationsomgeving

Het betreft hier de vraag naar detailhandel van mensen die in de directe omgeving¹³ wonen of verblijven zonder een direct recreatief motief, zoals werknemers, bezoekers aan bedrijven en (onderwijs)instellingen.

- In de huidige situatie telt de stationsomgeving ca. 5.500 inwoners¹⁴. In de Nota van Uitgangspunten voor het Stationsgebied is een woningprogramma opgenomen van 1.000 woningen, met een focus op starters en vitale senioren. Met de ontwikkeling van het Stationsgebied kan het inwoneraantal groeien tot ca. 7.000 (+27,3%).¹⁵ In principe is de vraag naar detailhandel van deze (extra) inwoners reeds verdisconteerd in de distributieve berekening (Tabel 4). Echter, de oriëntatie van deze inwoners op de Leidse binnenstad zal in de praktijk hoger liggen dan het gemiddelde voor de hele gemeente, om de simpele reden dat deze mensen grotendeels *in* de binnenstad wonen. Zo ontstaat een extra vraag aan 500 m² wvo in de dagelijkse sector en 1.500 m² wvo in de niet-dagelijkse, samen 2.000 m² wvo.

Tabel 4 Winkelaanbod per 1.000 inwoners in Nederland geprojecteerd op huidige en toekomstige omvang Stationsgebied.

	Winkeldichtheid (per 1.000 inwoners)	Stationsomgeving	
		Huidige situatie	Situatie 2025**
<i>Dagelijks aanbod</i>			
Aantal winkels*	1,53	8	10
Aantal m ² wvo	337	1.850	2.350
<i>Niet-dagelijks aanbod</i>			
Aantal winkels	4,36	24	29
Aantal m ² wvo	1.363	7.500	9.000

Bron: Gemeente Leiden op basis van Locatus verkooppuntenverkenner 2015; bewerking Bureau Stedelijke Planning

*exclusief apotheken, die we onder maatschappelijke voorzieningen scharen

**Inclusief neerwaartse bijstelling van 5% als gevolg van interneteffect

- De stationsomgeving telt zo'n 20.000 werknemers in onder andere het LUMC, het naastgelegen bio-sciencepark aan de zeezijde van het station en aan de stadszijde van

¹³ Ca. 500 meter van de planlocatie

¹⁴ Op basis van CBS, 2014 voor buurten D'Oude Morsch, Molenbuurt, Stationskwartier, Pesthuiswijk en Houtkwartier.

¹⁵ Uitgaande van een gemiddelde huishoudingsbezetting van 1,5 voor een centrum-stedelijk woonmilieu.

het station bijvoorbeeld bij Zilveren Kruis-Achmea en de vele andere kantoorgebouwen rond het station. In totaal herbergt de stationsomgeving ruim 30% van het totaal aantal werkzame personen in Leiden. Op basis van het programma voor het Stationsgebied is uitgegaan van een groei naar 21.500 werknemers (+7,5%).¹⁶

- Naast bewoners en werkenden zijn er ook leerlingen en studenten die gebruik maken van het Stationsgebied. Zo tellen de faculteit Geneeskunde (LUMC) en het ROC Leiden aan de Bargelaan respectievelijk ca. 2.500 en 5.000 studenten.¹⁷ Dergelijke instellingen beschikken over diverse voorzieningen, zoals een hotel, een zorghotel, restaurants, een wellness resort en een fitnesscentrum als onderdeel van gebouw 'Level', waar het ROC is gehuisvest. Ook het Boerhaave College voor Voortgezet Algemeen Volwassenen Onderwijs en de opleidingen van Educatie hebben een plek in Level. De faculteit voor Sociale Wetenschappen van de Universiteit Leiden is ook gelegen aan de zeezijde van het station. Het gaat hier om ca. 4.000 studenten.¹⁸ In totaal ligt het aantal studenten/scholieren daarmee op ten minste 11.500. Naar verwachting blijft dit aantal min of meer gelijk in de komende jaren.

Voorzichtigheidshalve veronderstellen we dat verblijvers (werknemers en scholieren) gemiddeld € 2 euro per dag besteden aan consumpties (dagelijkse detailhandel). Indien de helft daarvan terecht komt in winkels in het Stationsgebied, resulteert dit in ca. € 7,3 miljoen extra winkelomzet per jaar (rekening houdend met 8 vakantieweken).¹⁹ Met een gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector van € 7.467 komt dit overeen met een vraag naar ten minste **900 tot 1.000 m² vwo** aan winkelruimte in de dagelijkse sector. Deze vraag is additioneel aan de eerder berekende vraag van de toekomstige bewoners in het Stationsgebied.²⁰

Vraag OV-Reizigers

Grote treinstations zijn enorme 'traffic generators' en verwerken dagelijks meer reizigers dan de drukste winkelstraten aan passanten tellen. Station Leiden Centraal is het vijfde NS-station van Nederland en is tevens een centraal knooppunt in het lokale en regionale openbaar vervoer. Op een gemiddelde werkdag stappen er 64.000 treinreizigers in- en uit op Leiden Centraal. De gemiddelde groei van het OV-gebruik bedroeg de afgelopen tien jaar zo'n 2,5% per jaar (KiM, 2014). Op basis van deze gemiddelde groeicijfers kan het aantal treinreizigers in 2025 oplopen tot ca. 80.000 in- en uitstappers. Daarnaast zijn er ook andere type reizigers, bijvoorbeeld voor het lokale en regionale openbaar vervoer (bus). In totaal telt Leiden Centraal dagelijks ca. 95.000 reizigers (Opstations, 2015). Uitgaande van eenzelfde groei van het OV-gebruik (2,5% per jaar) kan dit in de komende tien jaar oplopen tot 118.500 reizigers per dag.

Op stations en andere high-traffic locaties is vraag naar detailhandel ondergeschikt aan de hoofdfunctie, in dit geval vervoer. Omdat reizigers over het algemeen slechts weinig tijd hebben gaat hun behoefte vooral uit naar gemak en snelheid. Daardoor is het voorzieningenaanbod in en om grote stations in Nederland met name gericht op convenience (met formules als Albert Heijn To Go, Kiosk, De Broodzaak, etc.), lectrur

¹⁶ In de indicatieve grondexploitatie in de Nota van Uitgangspunten is gerekend met 40.000 m² bvo 'werken'. Uitgaande van 27 m² bvo per werknemer gemiddeld in Zuid-Holland (bron: EIB) levert dit een werkgelegenheid van 1.480 banen

¹⁷ Universiteit Leiden en <http://www.whobuilt.com/ID/?10000605400>

¹⁸ <http://universitairmasters.nl/aantal-studenten/gedrag-en-maatschappij/>

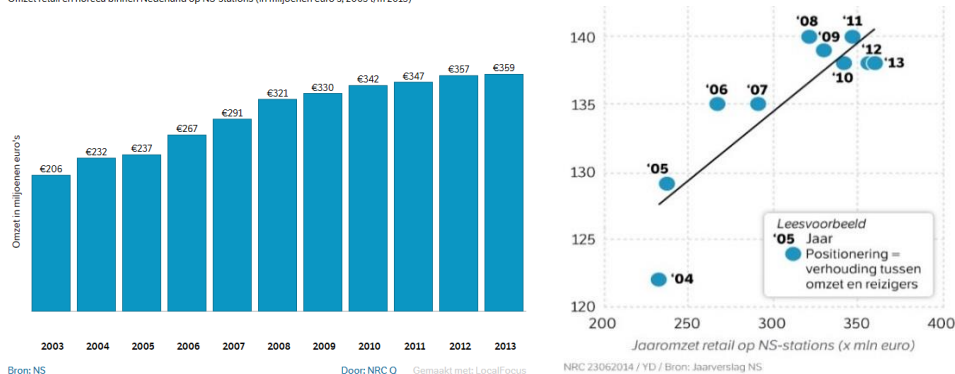
¹⁹ Berekening: 33.000 verblijvers * € 1 * 5 werkdagen * 42 weken = € 7,3 miljoen

²⁰ In feite zullen veel verblijvers in de praktijk inwoners zijn van Leiden of gemeenten in de regio. Omdat afgeleide bestedingen tijdens werk of studie dermate afwijken van dagelijkse boodschappen of recreatief winkelen, beschouwen we deze vraag toch als additioneel.

voor onderweg (AKO, Bruna) en diverse frequent benodigde formules als Etos, Hema en Rituals.

NS is verantwoordelijk voor de exploitatie van ca. 330 verkooppunten in stations (detailhandel en horeca) en merkt dat hun omzet de afgelopen jaren fors is gestegen²¹. Dit impliceert een toenemende vraag van reizigers naar detailhandel en horeca op high-traffic locaties. NS heeft becijferd dat dagelijks 82% van de reizigers één of meerdere winkels bezoekt (NRCq, 2014).

Omzet retail en horeca binnen Nederland op NS-stations (in miljoenen euro's, 2003 t/m 2013)



Bron: NRCq, 2015

In de huidige situatie is er op en rond Leiden Centraal een dichtheid van 0,23 high traffic winkels (28,1 m² wvo) per 1.000 in- en uitstappers.²² Met uiteindelijk 118.500 OV-reizigers resulteert dit in 2025 tot een vraag naar 27 high traffic winkels met in totaal **ca. 3.300 m² wvo**.

Totale vraag naar detailhandel 2025

- Regionaal verzorgende functie:** De vraag van bezoekers aan de Leidse binnenstad is ca. 84.000 m² wvo voor de totale Leidse binnenstad.
- Lokaal verzorgende functie:** Het inwoneraantal in de stationsomgeving groeit in de komende tien jaar van de huidige ca. 5.500 tot 7.000. Omdat deze inwoners in of zeer dichtbij de Leidse binnenstad wonen, veronderstellen we dat zij in grotere mate zijn georiënteerd op die binnenstad. We becijferen dan ook een additionele vraag naar detailhandel van ca. 2.000 m² wvo, waarvan 500 m² wvo in de dagelijkse sector en 1.500 m² wvo in de niet-dagelijkse. De vraag van verblijvers (werknemers en studenten) richt zich hoofdzakelijk op dagelijkse aankopen met een hoge mate van convenience (zoals food to go). We becijferen een totale vraag van 900 tot 1.000 m² wvo aan dagelijkse detailhandel.
- High traffic functie:** De vraag naar winkeloppervlakte vanuit OV-reizigers bedraagt in 2025 ca. 3.300 m² wvo (27 winkels) direct in en rondom Leiden CS.

Tabel 5 Vraag naar detailhandel in de Leidse binnenstad, uitgesplitst naar doelgroep

Vraag in m ² wvo (2025)	
Regionaal verzorgende functie	84.100

²¹ Naast de door NS-geëxploiteerde retail zijn er ook voorbeelden van de toenemende vraag naar high traffic retail bij hoogwaardige OV-knooppunten. De mobiliteit neemt toe en er zijn volop winkels in stationshallen en op luchthavens. Zo exploiteren formules als AKO, ETOS en Burger King op Schiphol Plaza hun meest succesvolle vestiging (in omzettermen) van het land.

²² Op basis van de Locatus Verkooppunt Verkenner. Tot high-traffic detailhandel rekenen we alle winkels aan het Stationsplein, de Stationsweg, de Mareijk en de Albinusdreef, behalve de Jumbo en Aldi.

	Vraag in m ² wvo (2025)
Lokaal verzorgende functie	3.000
- <i>Additionele vraag inwoners stationsomgeving</i>	<i>2.000</i>
- <i>Vraag verblijvers</i>	<i>1.000</i>
High-traffic functie	3.300
	90.000

Berekening van de vraag naar dienstverlening

Naast de vraag naar detailhandel is ook de (toekomstige) vraag naar dienstverlening in beeld gebracht. Hier genereren de (toekomstige) inwoners van heel Leiden de *autonome* vraag. De twee andere doelgroepen – bezoekers Leidse binnenstad en OV-reizigers – zorgen mogelijk voor een (beperkte) *aanvullende* vraag.

Vraag bezoekers van de Leidse binnenstad (regionale functie)

We veronderstellen dat de afgeleide behoefte van bezoekers aan de binnenstad aan dienstverlening verwaarloosbaar is, omdat het bezoekmotief in eerste instantie ‘winkelen’ betreft. In de praktijk wordt dit wel vaak gecombineerd met een bezoek aan horeca.

Vraag bewoners en verblijvers in Stationsomgeving

Nederland telt ca. 40.000 vestigingen van dienstverleners. Dat zijn hoofdzakelijk ambachten (ca. de helft) aangevuld particuliere en financiële dienstverleners en een relatief klein aantal verhuurders. Dit komt neer op ca. 2,4 vestigingen per 1.000 inwoners. Gerelateerd aan het huidige en toekomstige aantal inwoners in Leiden impliceert dit een vraag naar ca. 290, respectievelijk 300 dienstverleners.

Met de huidige 5.500 inwoners is in het stationsomgeving²³ sprake van een autonome vraag naar 13 dienstverleners. In 2025 is dat opgelopen tot 17 (op basis van 7.000 inwoners), oftewel 4 meer dan in de huidige situatie.

Tabel 6 Dienstenaanbod per 1.000 inwoners huidige en toekomstige omvang Stationsomgeving

	Dichtheid dienstenaanbod (per 1.000 inw)	Stationsomgeving	
		Huidige situatie	Situatie 2025
Verhuur	0,08	0,4	0,6
Ambachten	1,21	6,6	8,4
Financiële dienstverlening	0,48	2,6	3,4
Particuliere dienstverlening	0,62	3,4	4,3
	2,39	13,1	16,7

Bron: Gemeente Leiden op basis van Locatus verkooppuntenverkenner 2015; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Vraag van OV-reizigers

We veronderstellen dat de afgeleide behoefte van OV-reizigers aan dienstverlening eveneens verwaarloosbaar is, omdat de korte verblijfsduur het bezoek aan een dienstverlener simpelweg niet of nauwelijks mogelijk maakt.

²³ Op basis van CBS, 2014 voor buurten D'Oude Morsch, Molenbuurt, Stationskwartier, Pesthuiswijk en Houtkwartier.

Totale vraag naar dienstverlening 2025

De vraag naar dienstverlening in 2025 komt net als in de huidige situatie vrijwel volledig voor rekening van inwoners van Leiden zelf. Dit vanwege het doelgerichte bezoeks-motief aan dienstverleners en de doorgaans relatief lange verblijfsduur. Rekening houdend met de verwachte bevolkingsgroei in Leiden groeit de vraag naar dienstverleners naar ca. 300 (ca. +3,5%). Ook in de stationsomgeving is sprake van een groeiende vraag. Door de bovengemiddelde bevolkingstoename loopt de vraag naar dienstverleners in 2025 op tot 17. Daarmee ligt de vraag van inwoners in de stationsomgeving ruim 30% hoger dan nu

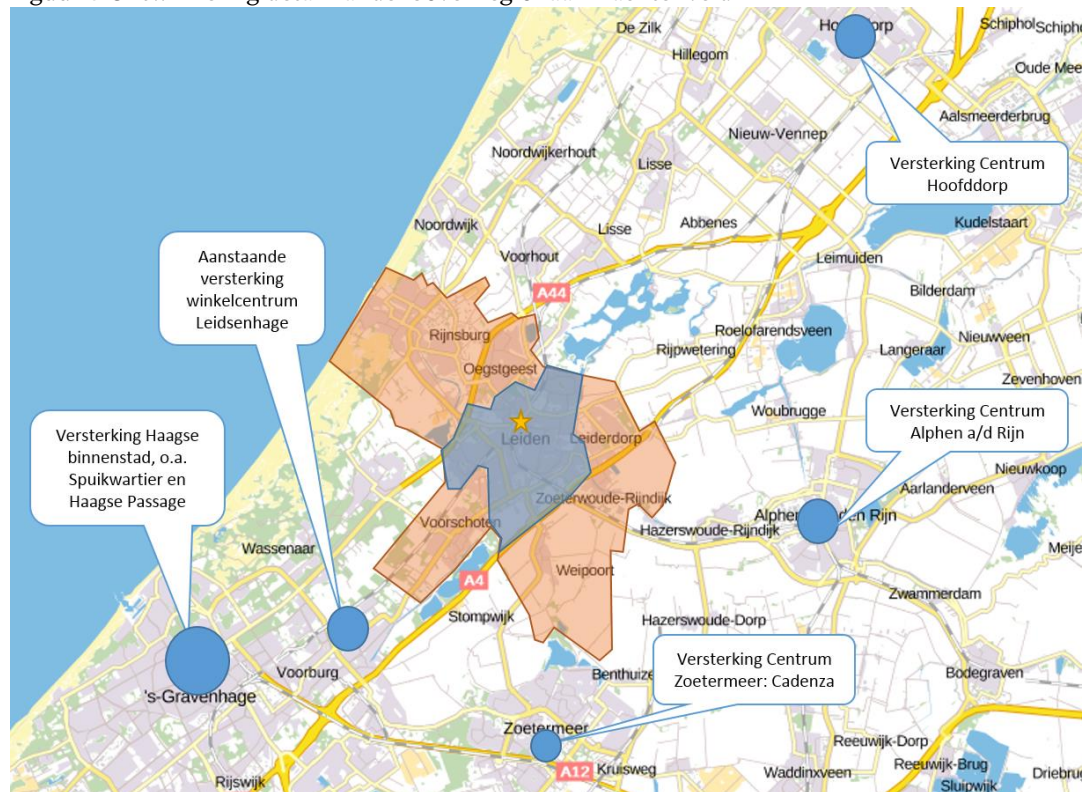
3.4 Ontwikkeling van het aanbod

In deze paragraaf is voor winkels en dienstverlening het huidige aanbod in beeld gebracht. Vervolgens is voor beide type voorzieningen het toekomstige aanbod geïnventariseerd, op basis van beoogde ontwikkelingen die reeds in bestemmingsplannen zijn vastgelegd.

Detailhandel

Het centrum van Leiden is de derde aankoopplaats van Zuid-Holland, na Rotterdam Centrum en Den Haag Centrum. Voor de directe regio vervult Leiden een centrale rol. Net buiten de Leidse regio heeft de concurrentie zich de afgelopen jaren versterkt, of gaat dat doen. Centra van hogere orde en ook centra van lagere orde zijn opgewaardeerd en vergroot. Denk aan onder andere Den Haag Centrum (Spuimarkt, Haagse Passage), Hoofddorp Centrum (De Vier Meren, Polderplein), Alphen aan den Rijn (Hoge en Lage Zijde), Zoetermeer (Cadenza) en Voorschoten (Centrumplan). In de toekomst speelt ook de forse uitbreiding en opwaardering van Leidsenhage in het zuidelijk gelegen Leidschendam. Hier wordt ingezet op een opwaardering en revitalisering van het winkelcentrum en een uitbreiding met ca. 20.000 m² wvo.

Figuur 5 Ontwikkeling detailhandel bovenregionaal krachtenveld



Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Tabel 7 Winkelaanbod binnenstad Leiden

Sector	Winkels		Winkelvloeroppervlak	
	aantal	%	m ²	%
Dagelijks	105	21%	16.358	21%
Mode & Luxe	216	42%	37.511	49%
Vrije Tijd & Electro	86	17%	11.241	15%
Subtotaal	407	80%	65.110	85%
Overig	103	20%	11.333	15%
Totaal	510		76.443	

Bron: Gemeente Leiden op basis van Locatus verkooppuntenverkenner 2015; bewerking Bureau Stedelijke Planning

In totaal telt de Leidse binnenstad 510 winkels met ca. 76.500 m² wvo. Ca. de helft van het metrage valt in de sector Mode & Luxe. Met een aandeel van ruim 20% van het aanbod in de binnenstad zijn er relatief ook veel dagelijkse aanbieders.

- De winkels zijn vooral geconcentreerd rond de Haarlemmerstraat, Aalmarkt, Hoogstraat, Botermarkt, Nieuwe Rijn en de Breestraat. Het A1-winkelgebied bevindt zich in de Haarlemmerstraat, ter hoogte van de Donkersteeg.
- In vergelijking met soortgelijke binnensteden kent Leiden relatief veel supermarkten in het centrum. Er zijn maar liefst tien supermarkten met een totaal van 9.400 m² wvo. Daarvan zijn twee supermarkten gesitueerd in het Stationsgebied: Jumbo (776 m² wvo) en Aldi (815 m² wvo).

De totale planvoorraad voor het centrum van Leiden bedraagt ca. 8.600 m² wvo (RMC, 2015). Dit is *inclusief* de geplande ontwikkelingen in het Stationsgebied. Daarmee groeit het winkelaanbod tot ca. 85.000 m² wvo. De belangrijkste detailhandelsontwikkeling in Leiden Centrum is het Aalmarktgebied. Deze herontwikkeling leidt tot een uitbreiding met ca. 6.400 m² wvo (8.000 m² bvo) aan detailhandel. Zo wordt V&D herontwikkeld en komt er een nieuwe winkelstraat ('de Catharinasteeg') tussen de Breestraat en de Aalmarkt. Dit heeft tot doel het winkelcircuit in de Leidse binnenstad te verbeteren. Door de ontwikkeling van het Aalmarktgebied ontstaat een compacter centrum. Mogelijk verliest het oostelijke uiteinde van de Haarlemmerstraat, richting de Haven, gedeeltelijk haar winkelfunctie. Hier staan in verhouding meer winkels leeg en verschijnen meer en meer functies als bijvoorbeeld dienstverlening (kledingmaker, makelaar etc.) en wonen. De gemeente is zich bewust van deze ontwikkeling en heeft hier al op ingespeeld door deze aflopende winkelgebieden gemengd te bestemmen (het uiteinde van de Haarlemmerstraat heeft een functie Gemengd (gericht op wonen en diverse functies) in de plaats van Centrum (gericht op detailhandel en wonen op de etages).

Lokaal verzorgende functie

In de stationsomgeving zijn 42 winkels gevestigd met in totaal ca. 5.900 m² wvo. Het aanbod wordt grotendeels bepaald door twee supermarkten: Aldi (815 m² wvo) aan het Stationsplein en Jumbo (776 m² wvo) aan het begin van de Stationsweg. Beide liggen tegenover de entree van het station. Daarnaast telt de stationsomgeving veel winkels die passen bij een high-traffic locatie (5 mini-supers van gemiddeld 100 m² wvo, waaronder 2x Albert Heijn ToGo op het station). In het totaal maakt het (mini-) supermarktaanbod 35% van het winkelvloeroppervlak in de stationsomgeving uit. Binnen het lokale verzorgingsgebied zijn twee drogisten en drie parfumeries gevestigd. Het niet-dagelijks lokale aanbod bestaat uit een aantal high-traffic locaties van ketens zoals Hema, Rituals en AKO op Station Leiden CS en aanvullend aanbod in de stationsomgeving van veelal zelfstandige winkeliers, zoals bloemenzaken, kledingwinkels, boekenwinkels, fietsenmakers, muziekwinkels etc.

Tabel 8 Winkelaanbod stationsomgeving

Sector	Winkels		Winkelvloeroppervlak	
	aantal	%	m ²	%
Dagelijks	18	43%	3.100	53%
Niet-dagelijks	24	57%	2.800	47%
Totaal	42		5.900	

Bron: Gemeente Leiden op basis van Locatus verkooppuntenverkenner 2015; bewerking Bureau Stedelijke Planning

High traffic functie

Van het totale winkelaanbod in de Leidse binnenstad betreft 3,5% (ca. 2.700 m² wvo) high-traffic detailhandel (kleine units) in de stationshal en directe omgeving van Leiden CS. Dit aanbod heeft primair een functie voor reizigers en maakt bijna de helft van het winkelaanbod uit in het Stationsgebied (48%). Exclusief de twee supermarkten is dat bijna twee derde (62%). Dit onderschrijft de sterke focus op reizigers en passanten in het Stationsgebied.

Tabel 9 High-traffic winkelaanbod in en direct om Leiden Centraal Station

Sector	Winkels		Winkelvloeroppervlak	
	aantal	%	m ²	%
Dagelijks	8	40%	1.100	41%
Niet-dagelijks	14	60%	1.600	59%
Totaal	22		2.700	

Bron: Gemeente Leiden op basis van Locatus verkooppuntenverkenner 2015; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Dienstverlening

Leiden telt ca. 280 dienstverleners, waarvan ruim de helft (61%) ambachten betreffen. Daarnaast zijn particuliere dienstverleners goed vertegenwoordigd (30%). De overige 9% betreft financiële instellingen en verhuurders.

De stationsomgeving telt 35 dienstverleners, waarvan Ambachten en Particuliere dienstverlening de hoofdmoot uitmaken. Dit betreffen voornamelijk kappers, makelaars en uitzendbureaus.

Tabel 10 Dienstenaanbod in de stationsomgeving

	Aantal
Verhuur	0
Ambachten	14
Financiële dienstverlening	9
Particuliere dienstverlening	12
Totaal	35

Bron: Gemeente Leiden op basis van Locatus verkooppuntenverkenner 2015; bewerking Bureau Stedelijke Planning

3.5 Actuele regionale behoefte

Detailhandel

Voor de Leidse binnenstad berekenen wij in 2025 een totale vraag naar ca. 90.000 m² wvo aan detailhandel. Daarvan komt ca. 84.100 m² wvo voort uit de vraag op basis van de regionale functie van de Leidse binnenstad, op basis van gemeten kooporiëntaties. Dit betreft regulier winkelgedrag (dagelijkse boodschappen, doelgerichte aankopen en recreatief winkelen) van inwoners in Leiden en de Leidse regio.

De groei van het aantal inwoners en verblijvers in de stationsomgeving en de toename van het aantal OV-reizigers in en rond Leiden CS zorgt voor een extra behoefte aan detailhandel, welke zich grotendeels zal richten op de stationsomgeving.

- Het inwoneraantal in de stationsomgeving groeit in de komende tien jaar van de huidige ca. 5.500 tot 7.000. Omdat deze inwoners in of zeer dichtbij de Leidse binnenstad wonen, veronderstellen we dat zij in zeer grote mate zijn georiënteerd op de binnenstad. Dit genereert een additionele vraag naar detailhandel van ca. 2.000 m² wvo.
- Van verblijvers in de stationsomgeving (werknemers, studenten) gaat in 2025 een vraag uit naar ca. 1.000 m² wvo aan winkelruimte.
- Op basis van de gemiddelde winkeldekking groeit de vraag van reizigers naar winkelvoorzieningen in en rond Leiden CS tot in totaal 3.300 m² wvo.

Tegenover de vraag naar ca. 90.000 m² wvo aan detailhandel, staat een huidig aanbod van ca. 76.500 m² wvo. Rekening houdend met de harde planvoorraad van ca. 7.000 m² wvo groeit dit aanbod tot ca. 83.500 m² wvo. Er resteert een extra behoefte aan ca. 6.500 m² wvo (ruim 8.000 m² bvo, op basis van een wvo/bvo-verhouding van 0,8), waarmee de behoefte de beoogde ontwikkeling van ca. 1.440 m² wvo (1.800 m² bvo) ruimschoots overtreft. Als gevolg van de nader te bepalen representatieve invulling van het Rijnsburgerblok zal het metrage detailhandel overigens (substantieel) lager liggen dan 1.800 m² bvo. Daarmee wordt aanzienlijk minder detailhandel gerealiseerd dan het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt.²⁴

Ruimtelijk-kwalitatieve argumenten

De binnenstad van Leiden is één van de weinige aankoopplaatsen die van de Provincie Zuid-Holland het predicaat 'te ontwikkelen centra' heeft meegekregen. Daarmee neemt de binnenstad, in elk geval beleidsmatig, een stevige positie in binnen de regionale winkelstructuur. Met de huidige trend dat met name de grote historische binnensteden en kleinere boodschappencentra hun bezoekersaantallen zien toenemen, mag verwacht worden dat de populariteit van de Leidse binnenstad in de komende jaren alleen maar zal toenemen. Voorgenomen ontwikkelingen zoals het Aalmarktproject dragen hieraan bij.

Het Stationsgebied en de Stationsweg vormen de belangrijkste entree naar de binnenstad. Tevens wordt op station Leiden reeds een autonome groei van het aantal OV-reizigers (trein en bus) verwacht. Daar bovenop komt de groei van het aantal inwoners en verblijvers. Daarmee zal de entreefunctie van het Stationsgebied niet alleen verder versterken, maar neemt het dynamische, eigen karakter van het gebied ook verder toe. Zowel de entreefunctie als de eigen dynamiek die het gebied kent nodigen uit tot een adequaat voorzieningenaanbod.

Functie en invulling

De (extra) behoefte aan detailhandel in het Stationsgebied wijkt af van de algehele behoefte in de binnenstad, dat voornamelijk bezocht wordt voor recreatief winkelen. Het Stationsgebied vervult een rol voor lokale inwoners en verblijvers, maar ook passanten (binnenstadsbezoekers op weg naar de binnenstad) en OV-reizigers. Daarbij past een winkelaanbod met een sterk dagelijks karakter – zowel to go als reguliere boodschappenwinkels – aangevuld met frequent benodigde winkels (denk bijvoorbeeld aan persoonlijke verzorging). Met het relatief sterke supermarktaanbod in de binnenstad van Leiden en in het Stationsgebied (twee supermarkten die volledig complementair zijn aan elkaar) ligt de toevoeging van een derde supermarkt niet direct voor de hand. Daar leent de omvang van de commerciële ruimte in het Rijnsburgerblok zich ook niet voor; de functies detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen delen samen slechts 1.800 m² bvo. Een versterking van het aanbod in de breedte kan daarentegen kansrijk zijn. Denk bijvoorbeeld aan een al dan niet kleinschalige volledig biologische supermarkt of een ander bijzonder versconcept. Beperkte uitbreiding van de twee gevestigde

²⁴ In het vigerende bestemmingsplan is ruimte voor 4.440 m² bvo aan detailhandel en dienstverlening samen. Het nieuwe bestemmingsplan maakt in totaal 1.800 m² bvo mogelijk, verdeeld over de functies detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Feitelijk is sprake van een beperkte uitbreiding van het winkelareaal, maar een substantiële inperking van de planologische ruimte.

supermarkten (die met ruim minder dan 1.000 m² wvo naar moderne maatstaven klein van stuk zijn) is eveneens denkbaar.

Dienstverlening

De vraag naar dienstverleners loopt op van 290 in de huidige situatie tot ca. 300 bedrijven in 2025. Op dit moment telt Leiden ca. 280 dienstverleners, waardoor extra behoefte bestaat aan tien tot twintig dienstverleners. Op basis van de bevolkingsgroei in de stationsomgeving is hier in 2025 sprake van een extra behoefte aan ca. 4 dienstverleners. Dat in de stationsomgeving reeds meer dienstverleners zijn gehuisvest dan op basis van inwoneraantallen verwacht mag worden doet daar geen inbreuk op.

Uitgaande van ca. 150 m² bvo per dienstverlener is richting 2025 behoefte aan ca. 3.000 m² bvo aan vestigingsruimte voor persoonlijke dienstverlening.

4 Behoefteraming kantoren

In dit hoofdstuk is de regionale behoefte aan kantoren in het Rijnsburgerblok in beeld gebracht. De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van maximaal 21.100 m² bvo kantoren. Dit is 8.100 m² bvo meer kantoorruimte dan het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie mogelijk maakt.

4.1 Beleidskader

Provinciaal beleid: Verordening ruimte 2014 (Provincie Zuid-Holland, 2015)

- De provincie hanteert een selectief locatiebeleid voor kantoren. Uitgangspunt is dat nieuwe kantoren alleen worden toegelaten binnen de concentratielocaties voor kantoren en binnen scienceparken:
 - De meeste concentratielocaties liggen bij een treinstation. Deze locaties worden begrensd door de invloedssfeer van de treinhalttes waarbij de locaties liggen (binnen 10 minuten lopen).
 - Binnen de scienceparken zijn kantoren toelaatbaar voor zover passend bij het profiel van het sciencepark.
 - Buiten de hierboven bedoelde locaties is kantoorvestiging alleen bij uitzondering toegestaan. Het gaat daarbij allereerst om kantoren die zijn gericht op de lokale omgeving, bijvoorbeeld gemeentehuizen en bankfilialen. Ook geldt een uitzondering voor kantoren kleiner dan 1.000 m², bedrijfsgebonden kantoren en functiegebonden kantoren.
- Indien een gemeente een ontwikkeling van kantoren wil realiseren, wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. Hierbij moet de geplande opgave aan kantoren met behulp van een actuele regionale visie worden afgestemd met andere gemeenten in de regio.

Regionaal beleid: Kantorenstrategie Holland-Rijnland (Holland-Rijnland, 2012 & 2015)

- Holland Rijnland wil ruimte bieden aan de ontwikkeling van duurzame kantoren op locaties met goede voorzieningen, die met het openbaar vervoer en/of met de auto goed bereikbaar zijn. Het juiste kantoor op de juiste plek is daarbij een belangrijk uitgangspunt.
- Binnen Holland Rijnland zijn locaties aangewezen die een toekomstwaarde hebben als kantorenlocatie en waarbij werkgelegenheidsgroei en de daarbij horende groei van het aantal m² kantoren gewenst is. Onder deze locaties bevindt zich het Stationsgebied van Leiden.
- Holland Rijnland kiest voor het voortzetten van een aanpak waarbij de voorraad kwalitatief wordt verbeterd en kwantitatief wordt verminderd.
- Ambitie is het terug dringen van de kantorenvoorraad ten opzichte van de piek in 2013 met 5% in 2020 (75.000 m²), 10% in 2025 (150.000 m²) en 15% in 2030 (225.000 m²). Hiermee worden kantoorpanden en -plannen op de plekken zonder vraag uit de markt gehaald en ontstaat er (enige) ruimte voor nieuwbouw op de kantoorlocaties die aansluiten bij de marktvraag.
- Incourante kantorenlocaties worden geschrapt en op andere locaties wordt het planaanbod verlaagd en/of getemporeerd.

Gemeentelijk beleid: Structuurvisie Leiden 2025 (Gemeente Leiden, 2009)

Leiden wil zich verder ontwikkelen tot een sterke kennisstad:

- De kansen die zich in het Stationsgebied aanbieden worden benut om met wonen en werken een bijdrage te leveren aan de versterking van de kennisstad.
- Het Bio Science Park wordt verder ontwikkeld, met een 2^e schil kantoren.
- Daarnaast zet de gemeente in op een 'kantorenslinger' vanaf de A44 tot aan Nieuw Leyden. Deze zone langs de Plesmanlaan, de Schipholweg en Willem de Zwijgerlaan zou bij uitstek geschikt zijn voor kennisintensieve bedrijven die niet passen binnen het restrictieve vestigingsbeleid van het Bio Science Park. Binnen de slinger worden extra kansen gezien voor het Stationsgebied, de plek waar de kennisclusters en de historische binnenstad samenkomen.

4.2 Afbakening onderzoeksgebied

Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan kantoren is het van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Dit is gebeurd op basis van de migratiestromen van bedrijven. Deze zijn door het Ruimtelijk Planbureau (RPB, 2007) geanalyseerd over de periode 1999-2006, op basis van het werkgelegenheidsregister Lisa.

Aangezien dit deel van het onderzoek betrekking heeft op kantoren zijn de migratiestromen van bedrijven die over het algemeen op bedrijventerreinen zijn gesitueerd buiten beschouwing gelaten en heeft de analyse zich alleen gericht op de zakelijke dienstverlening. Om te voorkomen dat het verhuisgedrag van zeer kleine bedrijven de afbakening van het onderzoeksgebied beïnvloedt, is er bovendien voor gekozen om niet het aantal vestigingen te meten, maar de verplaatste werkgelegenheid.

De Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking (versie 3 november 2013, Ministerie van I&M) geeft aan dat *“aansluiten bij bestaande regionale indelingen zoals de arbeidsmarktregio of Coropgebied het meest praktisch is. Voor bijzondere terreinen, die bijvoorbeeld een (inter)nationale of bovenregionale functie vervullen kan sprake zijn van een andere afbakening.* Het RPB (2007) heeft de migratiestromen in beeld gebracht tussen verschillende Coropgebieden. Het Rijnsburgerblok is gesitueerd in de gemeente Leiden. Dit maakt onderdeel uit van het Coropgebied Agglomeratie Leiden en Bollenstreek (nr. 25). In dit Coropgebied zijn tevens de gemeenten Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude gesitueerd.

In de Agglomeratie Leiden en Bollenstreek vond 93% van de verhuizingen in de zakelijke dienstverlening plaats binnen het eigen Coropgebied (tabel 11). Dit is lijn met de constatering van Pellenbarg en Van Steen (2003) dat het merendeel van de bedrijfsmigratie over korte afstand plaatsvindt. Ook het Ruimtelijk Planbureau (2007) constateerde dat 94% van de bedrijven binnen de eigen regio verhuizen en 75% binnen de eigen gemeente.

Vanuit de omliggende Coropgebieden was in de periode 1999-2006 sprake van verhuisbewegingen naar Agglomeratie Leiden vanuit met name Oost-Zuid-Holland en

Groot-Rijnmond. De verplaatsingen vanuit andere Coropgebieden waren verwaarloosbaar.

Tabel 11 Verhuisbewegingen werkgelegenheid zakelijke dienstverlening naar Leiden (1999-2006)

Coropgebied	Binnen eigen Corop	Naar Leiden	Naar andere Corop's	Totaal
25 Agg. Leiden	5.021	5.021	396	5.417
28 Oost-Zuid-Holland	6.233	229	1.008	7.470
29 Groot-Rijnmond	43.187	231	1.555	44.973

Bron: Bewerking LISA door RPD (2007)

Van de 5.417 verplaatste arbeidsplaatsen in kantoorhoudende sectoren in de regio Leiden werd 7% verplaatst naar andere Coropgebieden; vooral naar Oost-Zuid-Holland en Groot-Rijnmond (Tabel 12). De verhuisbewegingen naar overige Coropgebieden zijn verwaarloosbaar.

Tabel 12 Verhuisbewegingen van werkgelegenheid zakelijke dienstverlening Agglomeratie Leiden naar andere Coropgebieden (1996-2006)

Coropgebied	Aantal
28 Oost-Zuid-Holland	200
29 Groot-Rijnmond	144
30 Zuidoost-Zuid-Holland	18

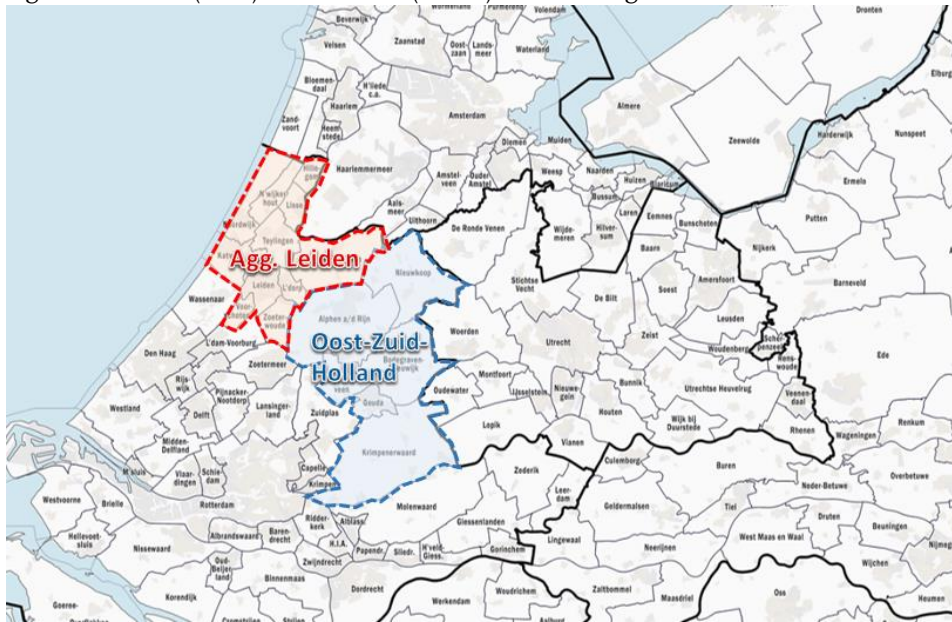
Bron: Bewerking LISA door RPD (2007)

Conclusie

De handleiding voor de Ladder Duurzame Verstedelijking beveelt aan om bij voorkeur een Coropgebied te hanteren voor het bepalen van de regionale behoefte. In het Coropgebied Agglomeratie Leiden en Bollenstreek (Agglomeratie Leiden) vindt het overgrote deel van de bedrijfsverplaatsingen van de zakelijke dienstverlening plaats binnen het eigen Coropgebied. Als primair onderzoeksgebied voor het voorliggende marktonderzoek is daarom de Agglomeratie Leiden en Bollenstreek aangemerkt (Figuur 6).

Met de regio's Oost-Zuid-Holland en Groot-Rijnmond vinden de meeste bedrijfsverplaatsingen binnen de zakelijke dienstverlening plaats. Het Coropgebied Groot-Rijnmond grenst echter niet aan de Agglomeratie Leiden. Bovendien betreft het hier een totaal andere en op zichzelf functionerende kantorenmarkt. Vanuit deze overwegingen is er voor gekozen om alleen Oost-Zuid-Holland tot het secundaire onderzoeksgebied te rekenen.

Figuur 6 Primair (rood) en secundair (blauw) onderzoeksgebied



Bron Bureau Stedelijke Planning

In de volgende paragrafen brengen we de (ontwikkeling van de) vraag naar, en (de ontwikkeling van) het aanbod aan kantoren in het onderzoeksgebied in beeld. De confrontatie tussen beiden leidt tot de actuele regionale behoefte.

4.3 Ontwikkeling van de vraag

In deze paragraaf is de ontwikkeling van de vraag naar kantoren in het Coropgebied Leiden geanalyseerd. Allereerst is de kwantitatieve vraag in beeld gebracht. Vervolgens is deze vanuit een kwalitatieve invalshoek beschouwd.

Kwantitatieve vraag naar kantoren

De toekomstige vraag naar kantoren is berekend aan de hand van twee methoden. De eerste methode gaat uit van een prognose van de ontwikkeling van de regionale kantoorhoudende werkgelegenheid en de tweede is gebaseerd op de historische opname van kantoorruimten

Berekening vraag kantoren op basis van ontwikkeling werkgelegenheid

In de Agglomeratie Leiden was in 2014 sprake van ca. 32.200 banen in kantoorhoudende sectoren²⁵. Het Centraal Planbureau (2014) hanteert drie scenario's voor de economische ontwikkeling tot 2023: Aantrekkend herstel, Gematigd herstel en Uitgesteld herstel. Het scenario Uitgesteld herstel hanteert een groeipercentage voor de werkgelegenheid van 0,25% per jaar. Gezien de huidige positieve verwachting voor het aantrekken van de economie hanteren wij in onze berekeningen niet dit laagste scenario voor de prognose van de werkgelegenheid en gaan wij uit van de scenario's Gematigd herstel en Aantrekkend herstel. In beide scenario's neemt de werkgelegenheid tot 2023 met gemiddeld 0,75% per jaar toe.

²⁵ Bron: Lisa. Dit betreffen de volgende sectoren: J Informatie en communicatie, K Financiële instellingen, L Onroerend goed, M Advies en onderzoek, N Overige zakelijke Dienstverlening en O Openbaar bestuur

Voor de kantoorhoudende sectoren in het Coropgebied Agglomeratie Leiden betekent een jaarlijkse groei van 0,75% dat de werkgelegenheid tot 2025 met ca. 2.750 arbeidsplaatsen toeneemt (Tabel 13). Dat deze prognose eerder aan de lage dan aan de hoge kant is blijkt uit het feit dat de werkgelegenheid in deze sectoren in de afgelopen 10 jaar met 11% is toegenomen (gemiddeld 1,1% groei per jaar).

In de Agglomeratie Leiden heeft in de periode 1999-2006 ongeveer 19% van de werkgelegenheid in kantoorhoudende sectoren zich verplaatst (RPD, 2007). Een groot deel hiervan (93%) heeft betrekking op een verplaatsing binnen het eigen Coropgebied en 7% heeft betrekking op werkgelegenheid die zich verplaatst naar andere regio's. De verwachting is dat deze ontwikkeling zich in de toekomst zal doorzetten. Dit betekent dat in de periode tot 2025 ongeveer 500 kantoorhoudende banen vertrekken uit de Agglomeratie Leiden.

Daarnaast vindt er vanuit het secundaire onderzoeksgebied instroom plaats van werkgelegenheid naar het primaire onderzoeksgebied, de Agglomeratie Leiden. In totaal gaat het om ca. 200 kantoorhoudende banen tot 2025. Tezamen resulteert dit in een negatief migratiesaldo van ca. 250 banen. De totale toename van de werkgelegenheid in kantoorhoudende sectoren in de Agglomeratie Leiden in de periode tot 2025 komt daarmee op ca. 2.500 (2.750 door toename werkgelegenheid en een afname van ca. 250 door een negatief migratiesaldo).

Tabel 13 Toename werkgelegenheid kantoorhoudende sectoren Agg. Leiden door verplaatsingen bedrijven 2014-2025

	aantal banen 2014	toename banen 2014-2025 (0,75% groei)	aantal banen 2025	verplaatste werkgelegenheid totaal COROP (%)	vestiging/vertrek LEI (%)	vestiging/vertrek LEI (aantal banen)
Onderzoeksgebied						
Primair	32.242	2.762	35.004	19%	-7,3%	-483
Secundair	21.324	1.827	23.151	31%	3%	223
<i>Totaal</i>						-260

Bron: Bewerking Bureau Stedelijke Planning van gegevens Lisa en PBL

Het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer van kantoorbanen in de provincie Zuid-Holland ligt volgens het EIB (2012) voor de komende 25 jaar op 27 (m² bvo). Dit betekent dat een toename van 2.500 arbeidsplaatsen leidt tot een uitbreidingsvraag van ca. 67.500 m² kantoren in de Agglomeratie Leiden tot 2025.

Naast de uitbreidingsvraag is er behoefte aan vervanging van verouderde kantoren. Voor deze vervangingsvraag wordt doorgaans een percentage gehanteerd van 1,5% van de voorraad per jaar. Met de kantorenvorraad in de Agglomeratie Leiden van ca. 1,27 miljoen m² bvo in 2015 bedraagt de vervangingsvraag ca. 19.000 m² per jaar. Dit betekent dat er in de periode 2015-2025 sprake is van een vervangingsvraag van ca. 190.000 m².

De uitbreidingsvraag en vervangingsvraag tezamen resulteren in een totale vraag van ca 250.000 m² tot 2025.

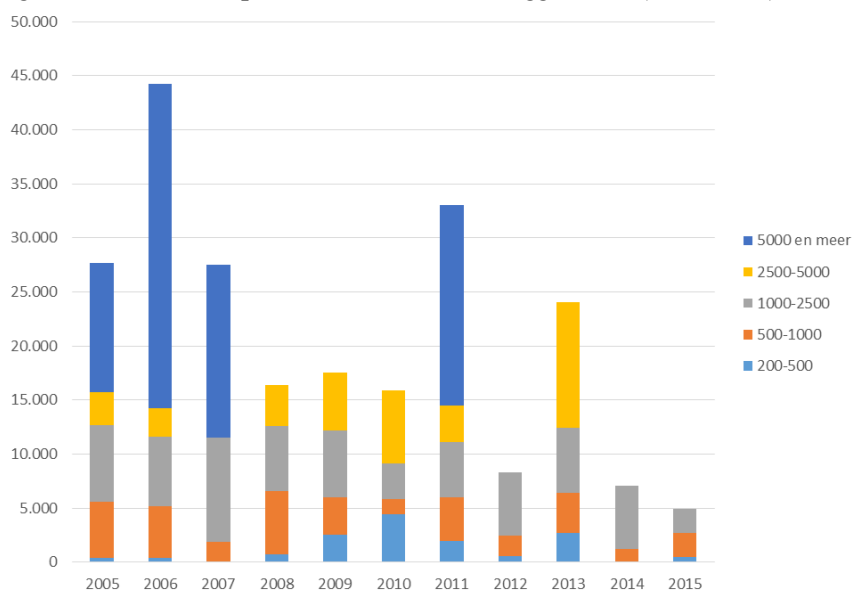
Berekening vraag op basis van historische opname kantoorruimten

In de periode 2005-2014 was de gemiddelde opname van kantoorruimte (> 200 m²) in de Agglomeratie Leiden ca. 22.000 m² per jaar (Figuur 7). Het aandeel kantoorruimten onder de 250 m² in Nederland bedroeg in 2014 14% van de totale opname aan kantoorruimten (Dynamis, 2015). Indien we op basis van dit kengetal de totale opname berekenen resulteert dit in ca. 26.000 m² per jaar. Deze opname is een combinatie van verplaatsingsvraag en uitbreidingsvraag. In deze periode was zowel sprake van vijf jaren met hoogconjunctuur (2004-2008) als vijf jaren met laagconjunctuur (2009-2013). Per saldo geeft de gemiddelde uitgifte over deze periode hierdoor een representatief beeld van de economische situatie in de regio. Dit maakt het mogelijk een extrapolatie toe te passen naar de toekomst. Indien we de historische opname projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar kantoorruimte van ca. 260.000 m² tot 2025.

Kwalitatieve analyse vraag naar kantoren

Het merendeel van de regionale opname van kantoorruimten in het afgelopen decennium had betrekking op de grootteklasse 1.000 tot 2.500 m². De opname van units groter dan 2.500 m² is in de afgelopen jaren sterk afgenomen (Figuur 7).

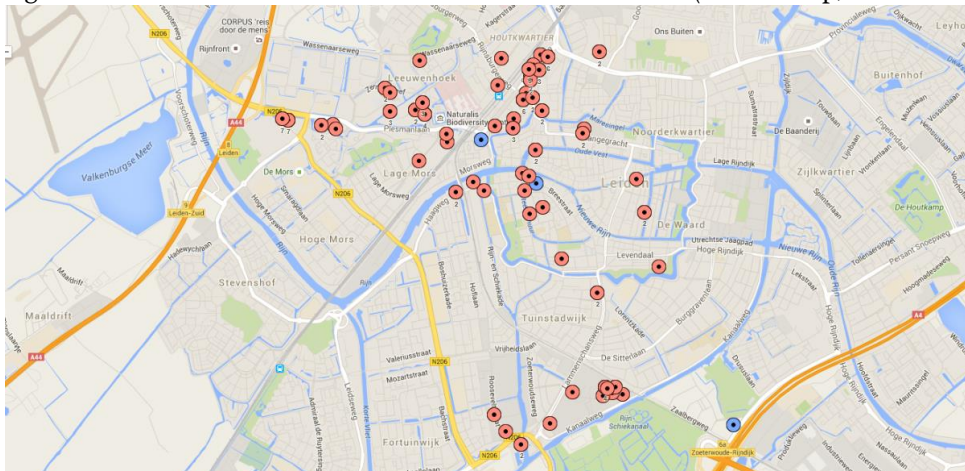
Figuur 7 Historische opname kantoorruimten Agg. Leiden (2005-2015*)



Bron Bak, 2015 *tot september 2015

In de afgelopen 10 jaar heeft ca. 37% van de transacties in de Agglomeratie Leiden plaatsgevonden op centrum/stationslocaties. Ook in Leiden was het merendeel van de transacties geconcentreerd in en rondom het Stationsgebied (Figuur 8). Indien we de historische opname projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar kantoorruimte op centrum/stationslocaties van ca. 95.000 m² tot 2025.

Figuur 8 Locatie transacties van kantoren in Leiden 2005-2015 (blauw: koop, rood: huur)



Bron Bak, 2015 bewerking Bureau Stedelijke Planning

De werkgelegenheid in kantoorhoudende sectoren nam tussen 2004 en 2009 toe met 11%. Als gevolg van de crisis was in de periode 2009-2014 sprake van een stabilisatie van deze werkgelegenheid. Per saldo is de werkgelegenheid in kantoorhoudende sectoren in de Agglomeratie Leiden in de afgelopen tien jaar met 11% toegenomen (Tabel 14). In deze periode is met name de werkgelegenheid in de sectoren Informatie en communicatie (+39%) en Advies en onderzoek (+32%) sterk gegroeid. Alleen de sector Financiële instellingen (-58%) kende een sterke afname van de werkgelegenheid.

Tabel 14 Ontwikkeling aantal banen in kantoorhoudende sectoren in Agg. Leiden (2004-2014)

	banen			%	
	2004	2009	2014	2009 tov 2004	2014 tov 2004
Informatie en communicatie	1.834	2.276	2.544	24%	39%
Financiële instellingen	3.887	2.435	1.651	-37%	-58%
Onroerend goed	1.216	1.314	1.223	8%	1%
Advies en onderzoek	10.504	12.810	13.865	22%	32%
Overige zakelijke dienstverlening	4.820	4.644	5.073	-4%	5%
Openbaar bestuur	6.806	8.687	7.886	28%	16%
Totaal	29.067	32.166	32.242	11%	11%

Bron Lisa

Momenteel doen zich een aantal trends en ontwikkelingen voor die van invloed zijn op de vraag naar kantoorruimten. Binnen de vestigingseisen voor kantoren is een verschuiving zichtbaar van fysieke kenmerken naar factoren die te maken hebben met de beleving van een gebied. De belangrijkste vestigingscriteria voor kantoorhoudende bedrijven zijn momenteel:

- Een multimodale bereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen. Locaties nabij een intercystation winnen aan populariteit.
- Aanwezigheid van voorzieningen.
- Ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving en zichtbaarheid.
- Status en imago van het kantorenpark en de omgeving; weinig leegstand.
- Goed opgeleid en gemotiveerd personeel binnen het verzorgingsgebied.

- Duurzaamheid van het vastgoed.
- Flexibiliteit in omvang en indeling van de kantoorruimte, waaronder de mogelijkheid voor invoering van 'het nieuwe werken'.

4.4 Ontwikkeling van het aanbod

Deze paragraaf geeft een analyse van de ontwikkeling van het aanbod van kantoorruimten. Zowel het huidige als het toekomstige aanbod is op kwantitatieve en kwalitatieve wijze in beeld gebracht.

Aanbod kantoren: kwantitatieve analyse

Voorraad

Op 1 januari 2015 bedroeg de voorraad kantoren in het Coropgebied Agglomeratie Leiden 1,27 miljoen m² bvo (Holland-Rijnland, 2015). Hiervan is het merendeel geconcentreerd in Leiden (623.000 m²) en Noordwijk (133.000 m²). De regio Holland-Rijnland heeft op basis van onderzoek van Bureau Stedelijke Planning (2012) de kantorenlocaties ingedeeld in drie categorieën (Figuur 9):

- Duurzame kantorenlocaties waar wordt ingezet op groei, dit betreffen Bio Science Park, Space Businesspark en het Stationsgebied van Leiden Centraal.
- Niet duurzame kantorenlocaties die niet meer geschikt zijn voor de huidige en toekomstige markt. Dit betreffen de kantorenlocaties Plesmanlaan en Kanaalpark in Leiden.
- W4-locaties langs de snelweg die ook concurrerend zijn buiten de regio. Dit zijn locaties in Leiderdorp en Zoeterwoude.

Figuur 9 Duurzame kantoorlocaties (groen), niet duurzame kantoorlocaties (rood) en W4-locaties (geel)



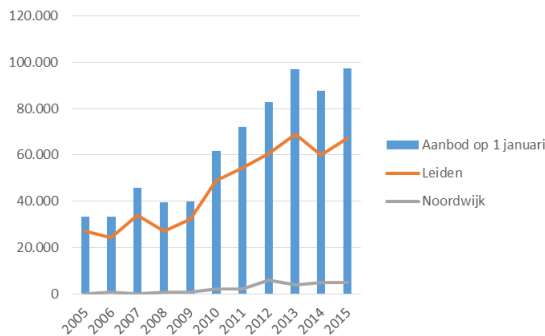
Bron Bureau Stedelijke Planning, 2012

Huidig aanbod en ontwikkeling

In het afgelopen decennium nam het totale aanbod (koop en huur) aan kantoren (> 500 m²) in de Agglomeratie Leiden toe van 33.500 m² in 2005 tot bijna 97.500 m² in 2015 (Bak, 2015). Dit is bijna een verdriedubbeling van het aanbod. Hiervan bevindt

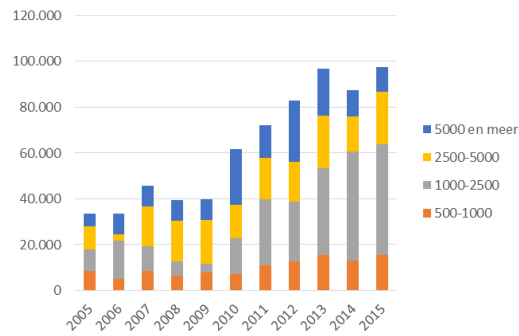
ca. 70% zich in Leiden, waar het aanbod in de afgelopen tien jaar sterk is toegenomen (+40.000 m²). Daarnaast bevindt ca. 5% van het aanbod zich in Noordwijk. Het aandeel kantoorruimten onder de 500 m² in de Agglomeratie Leiden betreft gemiddeld 9% van de totale voorraad (Holland-Rijnland, 2015). Voor de Agglomeratie Leiden betekent dit dat het huidige aanbod van kantoorruimte onder 500 m² ca. 9.000 m² betreft. Op 1 januari 2015 betrof het totale aanbod aan kantoorruimten in de Agglomeratie Leiden hiermee ca. 107.000 m².

Figuur 10 Ontwikkeling van het aanbod kantoorruimten in de Agg. Leiden (2005-2015)



Bron Bak, 2015

Figuur 11 Aanbod kantoorruimten in de Agg. Leiden per grootteklasse (2005-2015)



Bron Bak, 2015

Metrages

Met name de omvang van het aanbod aan kantoorruimten van 1000 tot 2.500 m² is de afgelopen tien jaar sterk toegenomen; deze categorie kende ongeveer een verviervoudiging van het aanbod. Het grootste deel van het huidige aanbod bevindt zich in deze grootteklasse (Figuur 11).

Leegstand

In de regio Holland-Rijnland stond op 1 januari 2015 ca. 15% van de totale voorraad kantoren leeg (Holland-Rijnland, 2015). De leegstand in de totale voorraad in de Agglomeratie Leiden bedroeg op 1 januari 2015 ca. 14,5% van de totale voorraad en in Leiden ca. 13%. Dit is aanzienlijk lager dan de gemiddelde kantorenleegstand in Nederland die op dit moment ca. 15% tot 17% bedraagt.

Van het huidige aanbod aan kantoren (>500 m²) in de Agglomeratie Leiden wordt 38.000 m² (39%) drie jaar of langer aangeboden. Dit zogenoemde structurele aanbod is de afgelopen tien jaar verviervoudigd (Tabel 15).

Tabel 15 Het aandeel structureel aanbod van het totale aanbod (>500 m²) in de periode 2005-2015

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Totaal aanbod	33.430	33.470	45.790	39.505	39.775	61.815	72.230	82.785	96.840	87.505	97.395
Structureel Aanbod	8.660	8.650	8.505	9.200	17.080	19.780	19.910	19.630	31.350	25.025	37.695
% structureel aanbod	26%	26%	19%	23%	43%	32%	28%	24%	32%	29%	39%

Bron Bak, 2015

Plancapaciteit Agglomeratie Leiden

De harde plancapaciteit betreft het direct uitgeefbaar en niet-direct uitgeefbaar areaal aan kantoren dat is vastgesteld in (ontwerp)bestemmingsplannen. Daarnaast zijn er ook zachte plannen die nog niet planologisch-juridisch zijn vastgesteld. Dit deel van de plancapaciteit is niet meegeteld bij het aanbod. Voor deze plannen geldt immers dat zij bij vaststelling eerst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking getoetst dienen te worden.

In totaal betreft de plancapaciteit aan kantoren in het Coropgebied Agglomeratie Leiden ca. 304.000 m², exclusief het Rijnsburgerblok in Leiden (Tabel 16). Een deel van deze plancapaciteit wordt geschrapt of teruggebracht door middel van het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen. Een groot deel van de plancapaciteit in de Agglomeratie Leiden bevindt zich in Leiden, Zoeterwoude en Noordwijk, waaronder de volgende ontwikkelingen:

- Ca. 230.000 m² betreft uitgeefbaar areaal op het Bio Science Park in Leiden en op het Space Businesspark in Noordwijk²⁶. Binnen deze gebieden zijn kantoren mogelijk, maar ook bedrijfsruimten en andere voorzieningen (Ruimtelijkeplannen.nl, 2015).
- In Zoeterwoude aan de A4 is in het gebied VerdeVista Meerburg nog ca. 42.500 m² beschikbaar voor de ontwikkeling van kantoren.

Tabel 16 Plancapaciteit kantoren in Agglomeratie Leiden en secundair onderzoeksgebied

	Harde plancapaciteit (m ² bvo)	Zachte plancapaciteit (m ² bvo)
Primair onderzoeksgebied (Agglomeratie Leiden)	304.000	80.000
Secundair onderzoeksgebied	134.000	

Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning, o.b.v. ruimtelijkeplannen.nl, gemeenten, Provincie Zuid-Holland en BAG viewer.

Secundair onderzoeksgebied

In het secundair onderzoeksgebied bevindt het merendeel van de plancapaciteit zich in Gouda, Alphen aan den Rijn en Waddinxveen. Een deel van deze plancapaciteit wordt geschrapt of teruggebracht door middel van het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen.

De bedrijfsmigraties tussen het primair en secundair onderzoeksgebied op basis waarvan de toekomstige vraag naar kantoren is berekend, hebben betrekking op de periode 1999-2006. Indien de aanbodverhoudingen tussen de onderzoeksgebieden in de komende periode sterk veranderen in vergelijking met de periode 1999-2006, kan dit invloed hebben op de ontwikkeling van de vraag. Vanuit deze overweging is de huidige harde plancapaciteit in het primair en secundair onderzoeksgebied vergeleken met de gemiddelde harde plancapaciteit over de periode 1999-2005 (Tabel 17)²⁷:

²⁶ Hier is gerekend met een Floor Space Index (FSI) van 2,5 voor kantoren. De FSI houdt rekening met bebouwing over meerdere lagen

²⁷ Voor het jaar 2006 zijn geen cijfers beschikbaar, maar omdat het gemiddelde over meerdere jaren is genomen geeft dit toch een betrouwbaar beeld

- In de Agglomeratie Leiden bedroeg de harde plancapaciteit in de periode 1999-2005 gemiddeld 235.000 m² bvo. De huidige plancapaciteit in de regio is inmiddels met ca. 30% toegenomen.
- In het Coropgebied Oost-Zuid-Holland is de harde plancapaciteit ten opzichte van de periode 1999-2005 toegenomen met ca. 37%.

Tabel 17 Historisch aanbod en plancapaciteit kantoren in het primair en secundair onderzoeksgebied

	Primair onderzoeksgebied Agglomeratie Leiden	Secundair onderzoeksgebied Oost-Zuid-Holland
Gemiddeld aanbod 1999-2005	234.000	98.000
Huidige plancapaciteit (2015)	304.000	134.000
Verandering	+30%	+37%

Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning, o.b.v. IBIS (1999-2005)

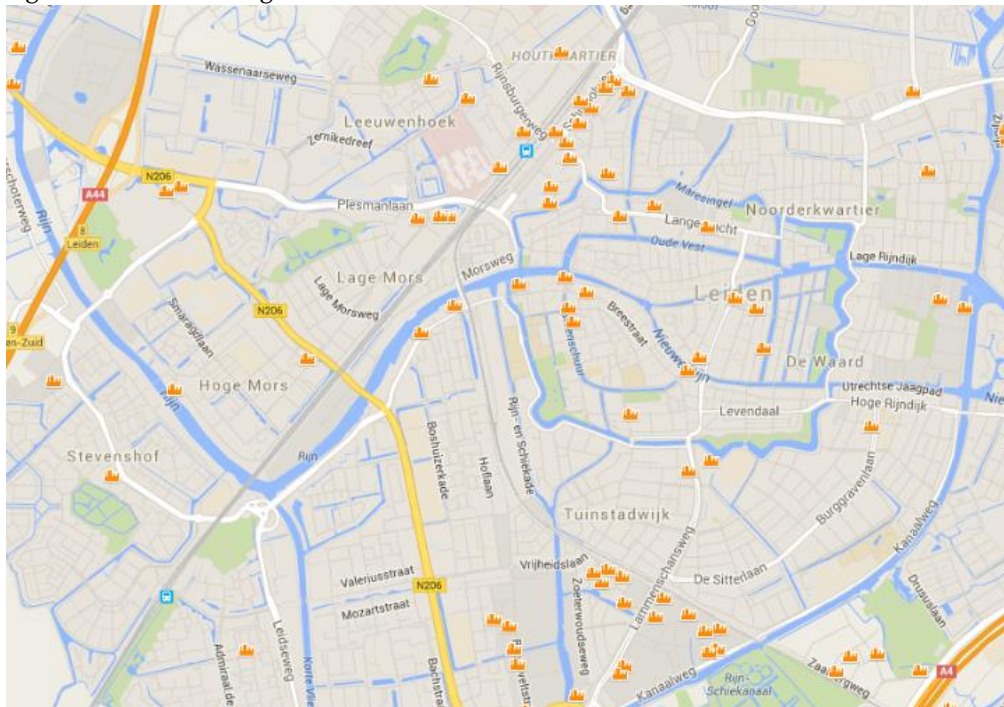
In vergelijking met de periode 1999-2005 is het gemiddelde harde planaanbod in het primaire onderzoeksgebied 30% hoger. Maar ook het harde planaanbod in het secundaire onderzoeksgebied is in vergelijking met deze periode in min of meer gelijke mate toegenomen. Hierdoor zal de verschuiving van de verhouding tussen het aanbod in het primaire en secundaire onderzoeksgebied naar verwachting geen wezenlijke invloed hebben op de bovenregionale migratie. Als gevolg hiervan is het niet nodig om de bovenregionale vraag bij te stellen.

Aanbod kantoren: kwalitatieve analyse

Aanbod naar soort locatie

Aangezien het Rijnsburgerblok een stationslocatie betreft in het centrum van Leiden is een uitsplitsing gemaakt van het beschikbare aanbod naar soort locatie met onderscheid tussen centrum/stationslocaties, scienceparken en overige locaties. Het Biosciencepark is dicht bij het station en het centrum gesitueerd maar heeft een selectief vestigingsbeleid gericht op bedrijven in de sectoren Bio en Life Sciences. Vanuit dit perspectief is het Biosciencepark als een separate categorie 'scienceparken' aangemerkt, tezamen met het Space Businesspark (Noordwijk). In Zuid-Holland betrof het aanbod op centrum/stationslocaties in 2010 ca. 32% van het totale aanbod (EIB, 2012). In de Agglomeratie Leiden is momenteel sprake van een aanbod van ca. 47.500 m² op centrum/stationslocaties (44% van het totale aanbod) (Funda in business, 2015).

Figuur 12 Locatie huidig aanbod aan kantoren in Leiden



Bron Fundainbusiness.nl

De plancapaciteit aan kantoren in de regio Agglomeratie Leiden bestaat uit diverse projecten, waarvan de volgende de grootste ontwikkelingen zijn:

- VerdeVista Meerburg (Zoeterwoude) is een ontwikkelingslocatie langs de snelweg A4. Naast kantoren worden er ook woningen en andere voorzieningen gerealiseerd. Het gebied is met de auto uitstekend bereikbaar maar met het openbaar vervoer minder goed.
- Vierzicht + Bospoort (Leiderdorp) is een snelweglocatie. In het gebied zijn ook diverse voorzieningen en functies zoals een woonboulevard en het Alrijne ziekenhuis. De autobereikbaarheid is goed maar de locatie is op grote afstand van het station en centrum van Leiden.
- Bio Science Park (Leiden/Oegstgeest) betreft een sciencepark gericht op bedrijvigheid in de sectoren Bio en Life Sciences. Het park ligt nabij het intercystation van Leiden en is goed bereikbaar met de auto. Het park kent echter een selectief vestigingsbeleid en is gericht op een specifieke doelgroep.
- Space Businesspark (Noordwijk) is gericht op bedrijvigheid in de ruimtevaart. Ook hier is een selectief vestigingsbeleid van toepassing. Het terrein is op grote afstand van een treinstation gevestigd.

Tabel 18 Aansluiting toekomstige kenmerken belangrijkste kantorenlocaties agglomeratie Leiden op vestigingscriteria kantoorhoudende bedrijven

	Rijnsburgerblok (Leiden)	VerdeVista Meerburg (Zoeterwoude)	Vierzicht (Leiderdorp)	Bio Science Park (Leiden)	Space Businesspark (Noordwijk)
Multimodaliteit	++	-	-	+	-
Voorzieningen	++	+	+	+	0
Ruimt. kwal.	++	+	+	++	++
Imago	+	+	+	++	++
Totaal	++	+	+	+	+

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

In Tabel 18 zijn de vier kantorenlocaties met elkaar vergeleken aan de hand van de belangrijkste vestigingscriteria van kantoorhoudende bedrijven. Hieruit blijkt dat het Rijnsburgerblok hier het beste op aansluit.

Van de plancapaciteit in Agglomeratie Leiden bevindt ca. 5.000 m² zich op centrum/stationslocaties (exclusief Rijnsburgerblok). Deze plancapaciteit bevindt zich in het Stationsgebied van Leiden. Ca. 230.000 m² van de plancapaciteit aan kantoren bevindt zich op scienceparken (75%). Bijna 50.000 m² bevindt zich op snelweg/overige locaties (16%).

4.5 Actuele regionale behoefte

In deze paragraaf is de actuele regionale behoefte aan kantoren in beeld gebracht op basis van de vraag- en aanbodzijde van de markt. Dit in het kader van trede 1 van de Ladder. De regionale behoefte is zowel kwantitatief als kwalitatief berekend.

Kwantitatieve behoefte

De prognose van de toekomstige vraag die is gebaseerd op de ontwikkeling van de werkgelegenheid resulteert in ca. 250.000 m² tot 2025. Deze vraag is inclusief de bovenregionale vraag. Per saldo is er echter geen sprake van een bovenregionale vraag omdat het migratiesaldo van kantoorhoudende bedrijven met de omliggende regio's licht negatief is. Het huidige planaanbod in het primaire onderzoeksgebied is ten opzichte van de voorgaande periode toegenomen, maar dit is ook het geval in het secundaire onderzoeksgebied. Hierdoor zal in de komende periode naar verwachting de bovenregionale migratie niet veranderen.

De prognose van de vraag die is gebaseerd op de historische opname resulteert in een metrage van 260.000 m². Het gemiddelde van deze twee berekeningen resulteert in een vraag van ca. 255.000 m².

Het toekomstige aanbod bestaat uit de combinatie van de plancapaciteit en het huidige courante aanbod. De harde plancapaciteit aan kantoorruimten in de Agglomeratie Leiden bedraagt ca. 304.000 m². Van het huidige aanbod (107.000 m²) betreft het structurele aanbod ca. 39%, oftewel ca. 41.700 m². Dit aanbod staat al 3 jaar of langer te koop en/of te huur en kan daarom worden aangemerkt als incourant. In

totaal betreft het toekomstig aanbod in de Agglomeratie Leiden ca. 370.000 m² tot 2025 (304.000 m² plancapaciteit en 65.500 m² courant aanbod).

Aangezien het prognoses betreft is er altijd sprake van een substantiële onzekerheidsmarge. In grote lijnen kan echter gesteld worden dat er in kwantitatief opzicht in de Agglomeratie Leiden tot 2025 een overschot aan kantoren is van ca. 115.000 m² tot 2025.

Echter, naar verwachting zal dit overschot aan kantoren in de praktijk aanzienlijk lager zijn:

- Een groot deel van de plancapaciteit aan kantoren (ca. 230.000 m²) heeft namelijk betrekking op het Bio Science Park in Leiden en het Space Businesspark in Noordwijk. Naar verwachting wordt dit metrage slechts voor een beperkt deel ingevuld door kantoren en zal het overgrote deel ingevuld worden door bedrijfsruimten en andere voorzieningen.
- Holland-Rijnland (2015) wil 37.000 m² plancapaciteit op diverse locaties schrappen, waarvan 15.000 m² binnen de Agglomeratie Leiden.

Kwalitatieve behoefte

Holland Rijnland kiest voor het voortzetten van een aanpak waarbij de kantorenvoorraad kwalitatief wordt verbeterd en kwantitatief wordt verminderd. De locatie Stationsgebied/Centrum van Leiden is de belangrijkste troef in de regio voor vernieuwing van het kantorenaanbod. Op deze locatie wordt A-kwaliteit aan de kantorenvoorraad toegevoegd die kan concurreren met de topkantorenlocaties in Nederland. Dit is van groot belang voor de economische ontwikkeling van Holland Rijnland en Leiden in het bijzonder. Het plan sluit ook goed aan bij het beleid van de provincie Zuid-Holland om nieuwe kantorenlocaties alleen te ontwikkelen op concentratielocaties (in dit geval treinstation Leiden).

Het Rijnsburgerblok sluit ook optimaal aan op de gewijzigde vestigingscriteria van kantoorhoudende bedrijven die in toenemende mate waarde hechten aan een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de aanwezigheid van voorzieningen. Vooral centrumstedelijke locaties winnen sterk aan populariteit. Het Rijnsburgerblok voorziet in deze behoefte vanwege de volgende kenmerken:

- De locatie is multimodaal bereikbaar; gesitueerd bij een intercitystation (het vijfde station van Nederland) en is ook met de auto goed bereikbaar. Het station Leiden Centraal is bovendien een knooppunt in het StedenbaanPlus netwerk en de locatie ligt op 20 minuten van Schiphol.
- In het gebied wordt een mix aan functies gerealiseerd en er zijn diverse voorzieningen aanwezig. Dit leidt tot meer dynamiek.
- In het stationsgebied wordt ingezet op een hoge ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt ook voor het Rijnsburgerblok. Dit draagt bij aan een positief bedrijfsimago

De vraag naar kantoorruimten in Nederland richt zich steeds meer op centrum/stationslocaties, en deze ontwikkeling is ook zichtbaar in Leiden. De afgelopen 10 jaar heeft ca. 37% van de transacties in Agglomeratie Leiden plaatsgevonden op centrum/stationslocaties. Indien we dit aandeel toepassen op de totale vraag van 255.000 m² tot 2025 dan resulteert dit in een metrage van ca. 95.000 m².

De harde plancapaciteit aan kantoorruimten op centrum/stationslocaties in de Agglomeratie Leiden bedraagt slechts ca. 5.000 m² (exclusief het Rijnsburgerblok). Van het huidig aanbod (107.000 m²) in de Agglomeratie Leiden bevindt ca. 44% zich op centrum/stationslocaties, oftewel ca. 47.500 m². Van het huidig aanbod (47.500 m²) betreft het structurele aanbod ca. 39%, oftewel ca. 18.500 m². Dit betekent dat van het aanbod 29.000 m² als courant aanbod aangemerkt kan worden. In totaal betreft het actuele aanbod in de Agglomeratie Leiden daarom ca. 35.000 m² tot 2025 (5.000 m² plancapaciteit en 29.000 m² courant aanbod).

Dit betekent dat er een marktruimte bestaat voor ruim 60.000 m² kantoren op centrum/stationslocaties. In het programma voor het Rijnsburgerblok is een maximale invulling van ca. 21.100 m² aan kantoren voorzien. Dit betekent dat er in kwalitatief opzicht voor kantoren op de projectlocatie sprake is van een regionale behoefte.

5 Horeca

In dit hoofdstuk staat de behoefteraming voor horeca centraal. In het bestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 1 is binnen de bestemming 'Gemengd' horeca mogelijk in de categorieën I, II en III, te weten:

- 400 m² bvo voor horeca categorie I, zijnde daghoreca
- 400 m² bvo voor horeca categorie II, zijnde fastfood
- en 1.100 m² bvo voor horeca categorie III, zijnde restaurant

Er geldt een maximum van in totaal 1.800 m² bvo. Net als voor detailhandel en dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen is in deze Ladder-toets uitgegaan van het planologisch maximum. Een nader te bepalen representatieve invulling van het gebied zal leiden tot een verdeling in die functies (zie ook hoofdstuk 2).

Voor deze quick scan is gebruikt gemaakt van de Ruimtelijk-economische horecavisie Leiden (versie voor inspraak, juli 2015), het Advies ten behoeve van de Horecavisie Leiden (Van Spronsen & Partners, 20 juni 2015) en de onderliggende berekeningen.

5.1 Beleidskader

Gemeentelijk beleid

Ruimtelijk-economische horecavisie Leiden (versie voor inspraak, juli 2015)

De horeca in Leiden heeft anno 2015 een jaarlijkse omzet van ca. € 112 miljoen. In deze sector werken ongeveer 2.500 mensen bij 350 bedrijven. De visie gaat uit van een zorgvuldig gestuurde toename van het aantal horecavestigingen in de stad.

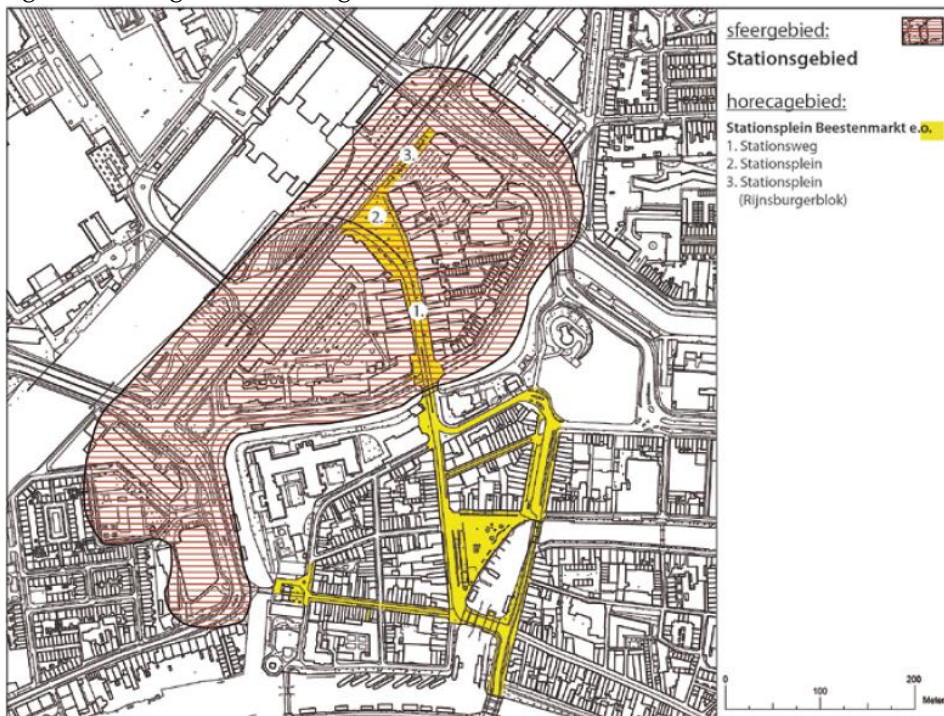
Uit de visie blijkt dat:

- Leiden een bovengemiddeld aantal restaurants, discotheken en fastservicebedrijven heeft (gerelateerd aan het aantal inwoners). Het aantal cafés, coffeecorners en ijssalons ligt rond het gemiddelde.
- Leiden profiteert bovengemiddeld van de aanbod- en vraagverhoudingen in de regio.
- De Leidse regio telt relatief veel inwoners met een gemiddeld hoog inkomen.
- Gunstige factoren voor de vraag naar horeca in Leiden zijn o.a. de culturele aantrekkelijkheid van de stad (inclusief een hoog museumbezoek) en het relatief grote aantal hoogopgeleiden en studenten.
- De gastvrijheid in de stad wordt door bezoekers positief beoordeeld.
- Ongunstige factoren zijn het relatief beperkte winkel- en bioscoopbezoek.

De visie voor wat betreft het Stationsgebied is als volgt: “Overdag wordt er in het Stationsgebied gewerkt, zowel in kantoren als in ‘third places’. Bewoners van het gebied kunnen er terecht voor hun dagelijkse boodschappen; zij hebben alle voorzieningen binnen handbereik. Treinreizigers die naar de binnenstad van Leiden gaan, kunnen in het Stationsgebied koffie drinken of wat eten. Ook voor zakelijke lunches of afspraken is er in het Stationsgebied voldoende aanbod te vinden. Omdat er in het gebied veel kantoren gevestigd zijn, zal er na werktijd regelmatig geborrel

worden. Horeca speelt een belangrijke rol in het levendig en aantrekkelijk houden van het gebied, ook 's avonds. Vanwege de ligging naast Leiden Centraal, zal het nieuwe Stationsgebied een heel divers publiek aantrekken, bestaande uit werknemers, studenten, (museum)bezoekers, Leidenaren, etc. Rondom het station bevindt zich tevens 'grab and go' horeca waar de reiziger snel iets te eten of drinken kan halen, om ter plekke of onderweg op te eten of om mee te nemen. Kenmerkend voor het gebied in de toekomst is dat het zal bestaan uit een fijnmazig netwerk van straten zoals in de oude binnenstad van Leiden. Ook zijn de plinten en setbacks (een gebouw niet hoger dan die in de Leidse Binnenstad met daar bovenop een opbouw) een kenmerk van het toekomstige Stationsgebied. "In de visie wordt gesteld dat het Rijsburgerblok bij uitstek geschikt is om nieuwe horeca te vestigen vanwege de centrale ligging. Er wordt uitbreiding van horeca in de categorieën I, II en III nagestreefd".

Figuur 13 Sfeergebied Stationsgebied voor horeca



Bron: Gemeente Leiden, 2015c

Ter onderbouwing van het horecabeleid is een advies ten behoeve van de horecavisie gemeente Leiden opgesteld (Van Spronsen & Partners, 2015). Hierin is een behoefteraming tot 2020 opgenomen. Volgens het adviesrapport mag het aantal horecabedrijven tot 2020 doorgroeien met zo'n 6%. Van Spronsen & Partners concludeert dat er een actuele regionale behoefte is van in totaal **3.800 m² bvo aan horeca in 2020**. Van Spronsen & Partners concludeert dat er een actuele regionale behoefte is van in totaal 2.200 m² bvo in de restaurantsector, 800 m² bvo in de drankensector en 800 m² bvo in de fastservice.²⁸

²⁸ Van Spronsen & Partners hanteert de volgende omrekenfactor: het verkoopoppervlak (vvo) is 60% van het bruto vloeroppervlak (bvo).

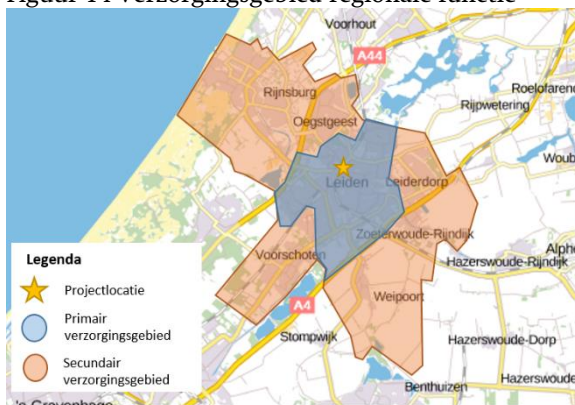
5.2 Afbakening onderzoeksgebied

Voor wat betreft de horeca is de concurrentie en het afzetgebied vooral de gemeente Leiden. Echter, horecafuncties die op zichzelf een meer gemeentelijk verzorgend bereik hebben zullen in het Rijnsburgerblok – doordat zij onderdeel van de binnenstad Leiden zijn – mogelijk ook een (boven) regionaal verzorgende functie vervullen voor de Leidse regio en voor toeristische bezoekers. Daarnaast heeft de horeca een lokaal verzorgende functie voor de inwoners en verblijvers in de stationsomgeving en tot slot is er een high traffic functie voor de OV-reizigers op en rond Leiden CS.

Net als bij de detailhandelsfunctie is de begrenzing van het onderzoeksgebied gebaseerd op de verschillende mogelijke functies van de horeca in het Rijnsburgerblok:

1. Bezoekers van de Leidse binnenstad. Dit betreft de **regionaal verzorgende functie**, voor de gemeente Leiden (het primaire verzorgingsgebied) en de Leidse regio (het secundaire verzorgingsgebied), bestaande uit de gemeenten Katwijk, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude.²⁹ De horeca vervult overigens ook een functie voor toeristische bezoekers aan de Leidse binnenstad die van verder komen.
2. Bewoners en verblijvers in de stationsomgeving. Dit is de **lokaal verzorgende functie** voor de wijk Stationsdistrict en de omliggende buurten D'Oude Morsch en Molenbuurt aan de centrumzijde en Pesthuiswijk en het Houtkwartier aan de noordzijde van het station.
3. OV-reizigers. Voor de **high traffic functie** is er geen geografisch verzorgingsgebied aan te wijzen. Voor wat betreft de ontwikkeling van de vraag wordt gekeken naar de ontwikkeling van het aantal OV-reizigers en de algemene trends & ontwikkelingen aangaande de vraag naar high traffic voorzieningen. Voor wat betreft het aanbod wordt ingezoomd op de aanwezige high traffic voorzieningen in en rondom station Leiden CS.

Figuur 14 Verzorgingsgebied regionale functie



Verzorgingsgebied lokale functie



Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

In de volgende paragrafen brengen we de (ontwikkeling van de) vraag naar, en (de ontwikkeling van) het aanbod aan horeca in het verzorgingsgebied in beeld. De confrontatie tussen beiden leidt tot de actuele regionale behoefte.

²⁹ Op basis van gemeten koopstromen

5.3 Ontwikkeling van de vraag

Vraag bezoekers van de Leidse binnenstad (regionale functie)

Het Stationsgebied is onlosmakelijk onderdeel van de binnenstad en is voor veel bezoekers (degene die met het OV komen) het beginpunt van een bezoek aan de binnenstad. Bezoekers aan de Leidse binnenstad hebben als motief vaak een combinatie van bezoek aan detailhandel, horeca, cultuur en evenementen.

In het *Advies ten behoeve van de horecavisie gemeente Leiden* (Van Spronsen & Partners, 2015) wordt de vraag naar m² horeca in 2020 bepaald op basis van de ontwikkeling van het draagvlak vermenigvuldigd met de gemiddelde bestedingscijfers aan horeca per doelgroep. Er wordt in het advies uitgegaan van een bevolkingstoename van 4,3% tot 126.300 inwoners in de gemeente Leiden in 2020. De inwoners van Leiden zijn goed voor 41% van het omzetspotentieel in de horeca (categorie I t/m V). Dit betekent dat het aandeel omzettoevoeding van buiten de gemeente Leiden 59% van de omzet bedraagt. In 2020 is er een behoefte aan 41.750 m² verkoop vloeroppervlakte (vvo) aan horeca in de gemeente Leiden. Voor de categorieën horeca die mogelijk worden gemaakt in het Rijnsburgerblok (categorie I t/m III) is er een totale behoefte van 23.750 m² vvo in 2020.

Tabel 19 Vraag 2020 horeca naar deelsector 1

	Daghorcea/fast (cat. I en II)	Restaurant (cat. III)	Dranken (cat. IV en V)	Totaal
Omzetspotentieel	€ 27.436.756	€ 55.526.237	€ 36.909.535	€ 119.872.528
Omzet per m ²	€ 4.200	€ 3.200	€ 2.050	€ 2.862
Potentiele oppervlakte (vvo)	6.533	17.352	18.005	41.889

Bron: Van Spronsen & Partners, 2015

Onze behoefteraming voor 2025 is gebaseerd op een toename van de gemeentelijke vraag van 127.000 inwoners in 2025 (+4,5% ten opzichte van het huidige aantal inwoners). Dit is 0,6% hoger dan de uitgeoefende vraag van de bewoners in 2020 zoals berekend door Van Spronsen & Partners. Als we de omzetaandelen gelijk houden en de verdere groei aan inwoners in de gemeente Leiden als uitgangspunt nemen ontstaat er voor 2025 een vraag naar ca. 42.000 m² vvo aan horeca in de gemeente Leiden. Voor de categorieën horeca die mogelijk worden gemaakt in het Rijnsburgerblok (categorie I t/m III) is er een totale behoefte aan ca. 24.000 m² vvo in 2025.

Tabel 20 Vraag 2020 horeca naar deelsector 2

	Daghorcea/fast (cat. I en II)	Restaurant (cat. III)	Dranken (cat. IV en V)	Totaal
Draagvlak primair verzorgingsgebied (gemeente Leiden)	€ 10.804.010	€ 19.074.432	€ 19.967.341	€ 49.845.783 (41%)
Draagvlak secundair en bovenregionaal verzorgingsgebied*	€ 16.798.929	€ 36.788.124	€ 17.165.754	€ 70.752.808 (59%)
Omzetpotentieel	€ 27.602.939	€ 55.862.556	€ 37.133.096	€ 120.598.591
Omzet per m²	€ 4.200	€ 3.200	€ 2.050	€ 2.862
Potentiele oppervlakte	6.572	17.457	18.114	42.138

Bron: Van Spronsen & Partners, 2015; bewerking Bureau Stedelijke Planning * Scholieren en studenten van buiten stad, het toeristische en het zakelijk segment

Vraag bewoners en verblijvers in Stationsomgeving

Het betreft hier de vraag naar horeca van mensen die in de directe omgeving wonen of verblijven zonder een direct recreatief motief (werknemers, bezoekers aan bedrijven en (onderwijs)instellingen) op ca. 500 meter van de planlocatie. Dit aantal neemt in de periode 2015-2025 toe met 8,7% tot 37.500 bewoners en verblijvers.

Tabel 21 Toename bewoners en verblijvers in stationsomgeving

	Huidige situatie	2025	Groei 2015-2025
Inwoners	5.500	7.000	27,3%
Studenten	9.000	9.000	0,0%
Werkenden	20.000	21.500	7,5%
Totaal	34.500	37.500	8,7%

Met de bewoners en verblijvers in de stationsomgeving als de voornaamste doelgroep in het lokaal verzorgingsgebied ligt het voor de hand dat de horeca in het Rijnsburgerblok een functie gaat vervullen voor deze groep. Op dit moment beschikken elke 1.000 inwoners en verblijvers in het lokale verzorgingsgebied over 2,9 horeca-aanbieders. Met uiteindelijk 37.500 inwoners en verblijvers in 2025 zou een vergelijkbare horecadekking in het Stationsgebied leiden tot ca. 109 horeca-aanbieders. Uitgaande van een gemiddelde oppervlakte van 113 m² vvo per horecavestiging (Van Spronsen & Partners, 2015) is er een totale vraag naar 12.320 m² vvo in de stationsomgeving. Voor de categorieën horeca die mogelijk worden gemaakt in het Rijnsburgerblok (categorie I t/m III) is er in de stationsomgeving een totale behoefte van 81 (berekening: 36 + 54) vestigingen met een totaal van 9.150 m² vvo (berekening: 81 * 113 m² vvo).

Tabel 22 Winkelaanbod per 1.000 inwoners in stationsomgeving geprojecteerd op huidige en toekomstige omvang aan horeca in stationsomgeving.

	Horecadichtheid (per 1.000 inwoners en verblijvers)	Stationsomgeving	
		Huidige situatie	Situatie 2025
Daghoreca/Fastservice (cat. I en II)	1,0	33	36
Restaurant (cat. III)	1,2	41	45
Dranken (cat. IV en V)	0,7	23	25
Overig	0,1	3	3
Totaal	2,9	100	109

Bron: Gemeente Leiden op basis van Locatus verkooppuntenverkenner 2015; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Vraag OV-Reizigers

Station Leiden Centraal is het vijfde NS-station van Nederland en is een centraal knooppunt van een groot aantal bussen van het stads- en streekvervoer. Op een gemiddelde werkdag stappen er 64.000 mensen in- en uit op Leiden Centraal. De jaarlijkse groei van het OV-gebruik is de afgelopen tien jaar gemiddeld 2.5% per jaar (KiM, 2014). Op basis van deze groeicijfers kan het aantal reizigers in 2025 oplopen tot ca. 80.000 in- en uitstappers.

In de huidige situatie is er op en rond Leiden Centraal een dichtheid van 0,41 high traffic horecavestigingen per 1.000 in- en uitstappers. Met uiteindelijk 80.000 in- en uitstappers in 2025 zou een vergelijkbare winkeldekking leiden tot ca. 33 high traffic horecavestigingen. Naar verwachting hebben de high traffic horecavestigingen een kleinere gemiddelde omvang dan de eerder aangehouden 113 m² vvo per horecavestiging. We gaan voor deze high traffic horeca uit van een gemiddelde omvang in de fastservice-sector van 58 m² vvo per vestiging (Van Spronsen & Partners, 2015). Op basis hiervan is er een totale vraag naar 1.885 m² vvo high traffic horeca op en rond Leiden CS. Voor de categorieën horeca die mogelijk worden gemaakt in het Rijnsburgerblok (Cat. I t/m III) is er een totale behoefte van 30 high traffic horecavestigingen met een totaal oppervlak van 1.740 m² vvo.

Tabel 23 Winkelaanbod per 1.000 in- en uitstappers geprojecteerd op huidige en toekomstige omvang op en rond Leiden CS

	Horecadichtheid (per 1.000 in- en uitstappers)	Op en rond Leiden CS	
		Huidige situatie	Situatie 2025
Daghoreca/fast (cat. I en II)	0,23	15	19
Restaurant (cat. III)	0,14	9	11
Dranken (cat. IV en V)	0,03	2	3
Overig	0,00	0	0
Totaal	0,41	26	33

Bron: Gemeente Leiden op basis van Locatus verkooppuntenverkenner 2015; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Totale vraag 2025

- **Regionaal verzorgende functie.** De vraag van bezoekers aan Leiden is ca. 42.000 m² vvo aan horeca. Voor de categorieën horeca I t/m III die mogelijk worden gemaakt in het Rijsburgerblok is er een totale behoefte van ca. 24.000 m² vvo in de gemeente Leiden.
- **Lokaal verzorgende functie:** De vraag van de inwoners en verblijvers van het Stationsgebied is ca. 12.000 m² vvo in de totale stationsomgeving. Voor de categorieën horeca die mogelijk worden gemaakt in het Rijsburgerblok is er in de stationsomgeving een totale behoefte aan 9.000 m² vvo.
- **High traffic functie:** De vraag naar high traffic horecavoorzieningen vanuit OV-reizigers is ca. 2000 m² vvo (33 vestigingen) direct in en rondom Leiden CS. Voor de categorieën horeca die mogelijk worden gemaakt in het Rijsburgerblok is er in en rondom Leiden CS een totale behoefte aan 1.745 m² vvo aan high traffic horeca.

5.4 Ontwikkeling van het aanbod

In totaal telt de gemeente Leiden ca. 39.500 m² vvo horeca-aanbod met een sterke concentratie in de binnenstad waar 81% van het aanbod (32.000 m² vvo) is gevestigd (Van Spronsen & Partners, 2015). Binnen het centrum zijn verschillende concentratiemilieus voor horeca. Voor de categorieën horeca die mogelijk worden gemaakt in het Rijsburgerblok is er een totaal aanbod van 22.000 m² vvo in de gemeente Leiden.

Figuur 15 Verzorgingsgebied regionale functie



Bron: Van Spronsen & Partners, 2025

Voor wat betreft de stationsomgeving zijn er **100 horecavestigingen** met in totaal ca. 11.000 m² vvo (uitgaande van een gemiddeld vvo van 113 m² per horecavestiging). De categorieën horeca die mogelijk worden gemaakt in het Rijsburgerblok nemen gezamenlijk 74% van het aanbod in de stationsomgeving voor hun rekening. Voor deze categorieën is er een totaal aanbod van ca. 8.000 m² vvo in de stationsomgeving.

Voor wat betreft het high traffic horeca-aanbod zijn er in totaal 26 aanbieders met een totaal vvo van ca. 1.500 m² (uitgaande van een gemiddeld vvo van 58 m² per horecavestiging). De sector Daghoreca/Fastservice (categorie I en II) is met 58% van het aanbod dominant. De restaurantsector (categorie III) is goed voor 35% van het aanbod in high traffic horeca. Voor de categorieën horeca die mogelijk worden gemaakt in

het Rijnsburgerblok is er in en rondom Leiden CS een aanbod van ca. 1.400 m² vvo aan high traffic horeca.

Ontwikkelgebieden Horeca

Naast het Stationsgebied in Leiden zijn er nog een tweetal andere gebieden waar horeca is voorzien, te weten:

- Entreegebied Leiden Bio Science Park. In het deelgebied Kop van Leeuwenhoek zijn een vijftal kavels beschikbaar gemaakt voor ontwikkeling van bedrijven in de life science & health sector. Het betreft een totaal van 66.000 m². Voor het entreegebied bestaat een programma voor ontwikkeling van stedelijke voorzieningen op het gebied van horeca, specifieke retail, sport, zorg, wonen en parkeren. Op het gebied van horeca betreft het: **foodcourt, grand-café, restaurant, bar en conferentieruimte met een totale oppervlakte van 1.900 m² tot maximaal 5.600 m²**. Deels mogelijk n.a.v. uitplaatsing kantines universiteit. Aanvullend bevat het programma ruimte voor een zakelijk hotel (3 tot 4 sterren) van 5.000 m² tot maximaal 10.000 m². Totale ontwikkeling van het entreegebied Kop van Leeuwenhoek omvat 15.100 m² tot maximaal 50.750 m².
- De Meelfabriek. De Meelfabriek is een stedelijk herontwikkelingsproject op de plek van het oude meelfabriek-complex aan de rand van de binnenstad. Het masterplan omvat een mix van wonen, werken, leren, recreëren, cultuur en winkelen. Op het gebied van horeca en recreatie omvat het plan een hotel van 7.600 m² (67 kamers, een fitness & spa van 4.100 m², **een café van 350 m² en een restaurant van 690 m²**. De ontwikkeling zou per eind 2012 beginnen en eind 2017 voltooid zijn. De bouw moet echter nog starten en de opleverdatum is nog onbekend.

5.5 Actuele regionale behoefte

In onderstaande tabel is de marktruimte opgenomen voor de totale horeca in het Stationsgebied. Er is ruimte voor ca. 3.500 m² bvo. Dit is een optelsom van de totale behoefte aan uitbreiding van horeca-areaal in Leiden (waarvan het Stationsgebied een deel claimt naar rato van het huidige aandeel), bewoners en verblijvers in de stationsomgeving en high traffic-potentieel.

Tabel 24 Vraag-aanbod-confrontatie horeca Stationsgebied

Potentieel	Vraag totaal VVO	Aanbod totaal VVO	Marktruimte VVO	Marktruimte BVO*	Wv Station BVO
1. Bezoekers binnenstad	42.138	39.585	2.553	4.255	1.212**
2. Bewoners en verblijvers	12.283	11.300	983	1.638	1.638
3. High traffic	1.885	1.508	377	628	628
Totaal					3.478

Bron: Bureau Stedelijke Planning

*Omrekenfactor VVO/BVO = 1/0,6; **Op basis van huidige aandeel horeca Stationsgebied in totaal Leiden van 100/351

In het bestemmingsplan zijn drie categorieën horeca toegestaan:

- 400 m² bvo voor horeca categorie I, zijnde daghoreca
- 400 m² bvo voor horeca categorie II, zijnde fastfood
- en 1.100 m² bvo voor horeca categorie III, zijnde restaurant

met een maximum van **in totaal 1.800 m² bvo**. Verder gelden er geen beperkingen in bijvoorbeeld unitgrootte.

In onderstaande tabel is de vraag-aanbod confrontatie voor deze drie categorieën (als optelsom) opgenomen. Hiervoor is het huidige aanbod horeca categorie I t/m III geprojecteerd op de totale vraag naar horeca, waarmee de vraag naar categorie I t/m III is bepaald.

Tabel 25 Vraag-aanbod-confrontatie horeca categorie I t/m III Stationsgebied

	Vraag totaal VVO	Aanbod totaal VVO	Marktruimte VVO	Marktruimte BVO*	Wv Station BVO
1. Bezoekers binnenstad	24.029	22.098	1.931	3.218	917**
2. Bewoners en verblijvers	9.089	8.362	727	1.212	1.212
3. High traffic	1.740	1.392	348	580	580
Totaal					2.709

Bron: Bureau Stedelijke Planning

*Omrekenfactor 1/0,6; **Aandeel 100/351

Confrontatie tussen de toekomstige vraag en het huidige en toekomstige aanbod toont aan dat er in behoefte is aan ca. 2.700 m² bvo aan horeca categorie I tot en met III in het Stationsgebied. Dit komt voornamelijk voor rekening van de groei van het draagvlak *in* de stationsomgeving en de substantiële groei van OV-reizigers. Het Rijnsburgerblok leent zich bij uitstek voor versterking van horeca met een sterke lokale focus, gericht op bewoners en verblijvers en aanvullend voor high-traffic horeca. Daarnaast is er een afgeleide behoefte van binnenstadbezoekers.

Op basis van de bestaande verhoudingen tussen de categorieën valt de behoefte van 2.700 m² bvo aan horeca in het Stationsgebied uiteen in:

- ca. 1.250 m² bvo horeca categorie I en II
- ca. 1.450 m² bvo horeca categorie III

Dit past binnen de gestelde maxima per categorie.

Kortom, de toevoeging van 1.800 m² horeca categorie I t/m III in het Stationsgebied voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

6 Maatschappelijke voorzieningen

Door middel van een quickscan is in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen in het Rijnsburgerblok in het Leidse Stationsgebied onderzocht.

- Het ontwerpbestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 1 (2015) omschrijft maatschappelijke voorzieningen als ‘educatieve, medische, sociale en culturele voorzieningen’. Als voorbeeld worden de volgende voorzieningen genoemd: gezondheidszorg, (para)medische en verpleegvoorzieningen, bejaardenvoorzieningen, verzorgingshuizen, welzijnsvoorzieningen, voorzieningen voor kinderopvang, cultuurvoorzieningen, sociale voorzieningen, religieuze voorzieningen, musea, bibliotheken, onderwijsvoorzieningen, wetenschappelijk onderzoek, openbare dienstverlening en verenigingsleven.
- Buitenruimten voor voorzieningen zijn niet uitgesloten in het bestemmingsplan: speelruimte is toegestaan onder bestemming ‘verkeer’ en onder ‘gemengd’ zijn groenvoorziening en speelobjecten toegestaan.
- Er is geen maximaal metrage per unit.
- Het maximale metrage voor detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, horeca en maatschappelijk voorzieningen gezamenlijk is maximaal 1.800 m² bvo; er is geen verdere verdeling tussen deze functies vastgesteld.

Consequenties voor Rijnsburgerblok

- Grootchalige maatschappelijke voorzieningen zoals een school (met een grote vereiste buitenruimte), verzorgingshuis, verpleeghuis of revalidatiecentrum zijn uitgesloten en zullen niet verder worden onderzocht.
- Kinderopvangvoorzieningen (kinderdagverblijf, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang) zijn alleen mogelijk als er aangrenzende buitenruimte wordt gerealiseerd zoals wettelijk vereist³⁰.

6.1 Beleidskader

Gemeentelijk beleid

Sociaal Maatschappelijke Structuurvisie & Notitie Sociaal Maatschappelijke Voorzieningen (Gemeente Leiden, 2012; 2013)

- De gemeente Leiden zet wat betreft de huisvesting van kinderopvangvoorzieningen zoveel mogelijk in op multifunctionele accommodaties en koppelingen met bijvoorbeeld onderwijs en sport.
- Waar mogelijk bevordert de gemeente de vestiging van eerstelijnszorgpraktijken (bijvoorbeeld huisarts, tandarts) in wijken waar hieraan een (dreigend)te kort is.
- De gemeente ziet gemeenschappelijke huisvesting (clustering) onder één dak van maatschappelijke voorzieningen die elkaar aanvullen als ideaal en stimuleert dit (op

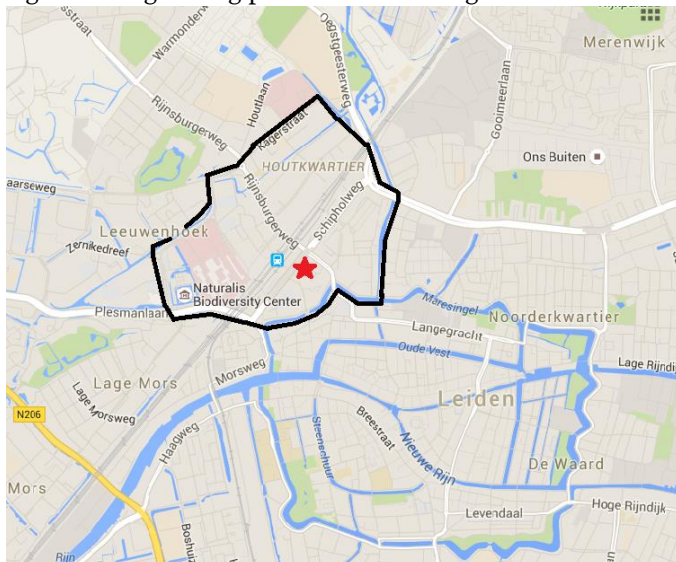
³⁰ Volgens de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen en Besluit kwaliteit kinderopvang en peuterspeelzalen. Voor BSO hoeft buitenruimte niet aangrenzend te zijn.

vrijwillige basis). Voorbeeld zijn buurthuizen en bibliotheken in combinatie met voorzieningen voor kinderen en ouderen.

6.2 Afbakening onderzoeksgebied

Het primair onderzoeksgebied bestaat uit de directe omgeving van het Rijsburgerblok. Hiervoor is gekozen omdat de meeste maatschappelijke voorzieningen die in het Rijsburgerblok gerealiseerd zouden kunnen worden de wijk als primair verzorgingsgebied hebben. Het primaire onderzoeksgebied wordt begrensd door Plesmanlaan, Darwinweg, Sandifortdreef, Wassenaarseweg, Kagerstraat, Zweilandlaan, Oegstgeesterweg, Haarlemmertrekvaart en de Mare- en Rijsburgersingels (Figuur 16). Het secundair onderzoeksgebied bestaat uit het overige deel van de gemeente Leiden.

Figuur 16 Begrenzing primair onderzoeksgebied



Bron Google Maps, bewerking Bureau Stedelijke Planning

In de volgende paragrafen brengen we de (ontwikkeling van de) vraag naar, en (de ontwikkeling van) het aanbod aan maatschappelijke voorzieningen in het verzorgingsgebied in beeld. De confrontatie tussen beiden leidt tot de actuele regionale behoefte.

6.3 Ontwikkeling van de vraag

Demografische ontwikkelingen in Leiden

- In de jaren 2009-2014 is de bevolking jaarlijks toegenomen. In de periode tot 2025 zal het inwoneraantal van de gemeente Leiden groeien. De CBS/PBL-prognose en Primos-prognoses variëren. Voor de toekomstige vraag naar maatschappelijke voorzieningen wordt uitgegaan van het gemiddelde van deze prognoses, oftewel ruim 127.000 inwoners in 2025. Dit betekent een groei van ca. 5.500 inwoners, oftewel 4,5%. (Tabel 26).

- Het aandeel 65-plussers - van belang voor de vraag naar zorg - neemt tot 2025 behoorlijk toe: van ca. 17.000 in 2015 tot ca. 22.500 in 2025. Ook het aantal jongeren tot 14 jaar neemt toe: van ca. 17.000 in 2015 tot 18.000 in 2025.
- Het inwoneraantal van het primair onderzoeksgebied en omgeving zal toenemen door de woningbouw die voorzien is in het Rijnsburgerblok, op een deel van de huidige busstationlocatie en, na 2025, op het terrein van het Morssingelblok en het Moorspoortterrein. Op dit moment is nog niet bekend om hoeveel woningen en inwoners het gaat.

Tabel 26 Aantal inwoners 2015 en 2025 naar leeftijdsgroepen, afgerond op honderdtallen

Gebied	Aantal inwoners 2015	Aantal inwoners 2025	Ontwikkeling inwoneraantal 2015-2015	Aandeel bevolking 65+ 2015	Aandeel bevolking 65+ 2025	Ontwikkeling aantal 0- 14-jarigen 2015-2025
Leiden	121.600	127.100	+4,5%	13,9%	17,8%	+6%

Bron: CBS (data 2015) en gemiddelde van CBS/PBL Regionale prognose 2013-2040 en Primos-prognose (data 2025)

Gevolgen van bevolkingsgroei voor vraag naar maatschappelijke voorzieningen

- Uitgaande van een bevolkingsgroei in Leiden van ca. 5.500 inwoners tot 2025 is op basis van landelijke kengetallen berekend wat de vraag naar verschillende maatschappelijke voorzieningen is. Dit is gedaan voor de voorzieningen die volgens het bestemmingsplan en de maximale metrages mogelijk zijn (Tabel 27). Daarbij is gebruik gemaakt van kengetallen voor de werkgelegenheid en het ruimtegebruik per fte (kolom 2 en 3). Vervolgens is aan de hand van de verwachte bevolkingsgroei van 5.500 inwoners tot 2025 berekend welke additionele vraag er ontstaat in Leiden vertaald naar fte (kolom 4). Daarbij is ook rekening gehouden met de ontwikkeling per leeftijdsgroep. Bijvoorbeeld: voor de berekening van de extra behoefte aan verloskundigen is gekeken naar het aantal vrouwen in de vruchtbare leeftijd. Tot slot is een vertaling gemaakt naar de ruimtevraag (kolom 5).
- **Als gevolg van de bevolkingsgroei bedraagt de additionele vraag naar maatschappelijke voorzieningen in Leiden tot 2025: 3.800 tot 4.600 m².**
- Exclusief kinderopvangvoorzieningen (mogelijk niet te realiseren vanwege te weinig buitenruimte) valt de additionele vraag aanzienlijk lager uit en bedraagt ca. 2.100 tot ca. 2.600 m².
- Door een afname van het aantal jongeren in de leeftijdsgroep 14-19 jaar is de behoefte aan een muziekschool en jongerencentrum op nul gesteld.
- Extra behoefte aan diëtistes als gevolg van de bevolkingsgroei is zeer beperkt en daarom op nul gesteld.

Tabel 27 Vraag naar zorg-, kinderopvang- en culturele voorzieningen volgens kengetallen per 1.000 inwoners in Leiden

Functie	Kengetal per 1.000 inwoners	Ruimte per fte	Leiden: fte (afgerond)	Leiden: ruimte (afgerond)
Huisarts	0,4 fte	Per fte 110 m ²	2 huisartsen	220 m ²
Fysiotherapeut en oefentherapeut	0,9 fte	Per fte 50 m ²	5 fysio- en oefentherapeuten	250 m ²
Tandarts	0,5 fte	Per fte 110 m ²	3 tandartsen	330 m ²
Verloskundige	1,0 fte	Per fte 40 m ²	1 verloskundigen	40 m ²
Consultatiebureau ³¹	1,3 locatie	Per locatie 150 m ²	0 locatie	0 m ²
Apotheek	0,1 locatie	Per locatie 250 m ²	1 locatie	250 m ²
Maatschappelijk werk ³²	0,8 fte	Per fte 30 m ²	4 werkers	120 m ²
Psycholoog/ psychotherapeut	0,1 fte	Per fte 50 m ²	1 psycholoog	50 m ²
Diëtist	0,05 fte	Per fte 50 m ²	0 diëtist	0 m ²
Logopedist	0,1 fte	Per fte 50 m ²	1 logopedist	50 m ²
Peuterspeelzaal	355 plaatsen	Per plaats 7,5 m ²	80 plaatsen	600 m ²
Kinderdagverblijf	213 plaatsen	Per plaats 9,5 m ²	95 plaatsen	900 m ²
Buitenschoolse opvang	90 plaatsen	Per plaats 6,5 m ²	50 plaatsen	325 m ²
Buurthuis/centrum	0,1 locatie	Per locatie 560 m ²	1 locatie	560 m ²
Bibliotheek	0,07 locatie	Per 1000 inwoners 60 m ²	1 locatie	480 m ²
Muziekschool/ creativiteitscentrum	0,015 locatie	Per locatie 700 m ²	0 locatie	0 m ²
Jongerencentrum/ poppodium	0,23 locatie	Per locatie 500 m ²	0 locatie	0 m ²
Totaal (+ / - 10%)				3.800 – 4.600 m²

Bron kengetallen: Stipo (2012); Vereniging Nederlandse Gemeenten (2008), bewerking Bureau Stedelijke Planning.

³¹ Deze benaming wordt in de gemeente Leiden niet meer gehanteerd; het gaat om jeugdgezondheidszorg die nu wordt verleend in één van de vier Centra voor Jeugd en Gezin (CJG's) in de gemeente, waarvan locatie Noord in 2013 is geopend. De gemeente heeft hiermee een dekkend aanbod aan CJG's en geen behoefte aan uitbreiding van de capaciteit.

³² Deze categorie omvat zowel algemeen maatschappelijk werk als specifiek maatschappelijk werk dat op bepaalde doelgroepen gericht is: schoolmaatschappelijk werk, buurtmaatschappelijk werk en gezinscoaching.

6.4 Ontwikkeling van het aanbod

Naast de ontwikkeling van de vraag naar maatschappelijke voorzieningen is het aanbod van belang. Dat staat in deze paragraaf centraal. Eerst is het aanbod aan maatschappelijke voorzieningen in het primaire onderzoeksgebied in beeld gebracht. Daarna is het aanbod in Leiden vergeleken met landelijke kengetallen. Dit om te bekijken of er sprake is van tekorten of overschotten in de huidige situatie. Vervolgens is er gekeken naar toekomstige plannen.

Aanbod aan maatschappelijke voorzieningen in primair onderzoeksgebied

Het aanbod van maatschappelijke voorzieningen met buurt of wijk³³ als verzorgingsgebied is voor het primair onderzoeksgebied in kaart gebracht (Tabel 28 en Figuur 17). Eerstelijnszorgvoorzieningen en kinderopvangvoorzieningen zijn redelijk goed in het primair onderzoeksgebied vertegenwoordigd. Een apotheek is niet aanwezig.

Tabel 28 Huidige aanbod van zorg- en kinderopvangvoorzieningen in het primair onderzoeksgebied (2015)

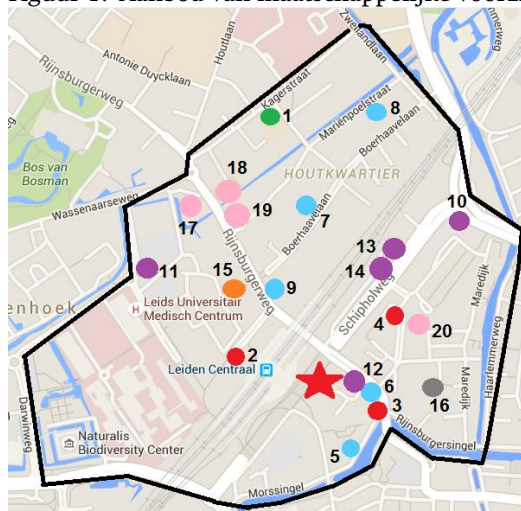
Nr.	Naam	Adres	Aanwezige voorzieningen
1.	● Huisartspraktijk Van den Braken	Kagerstraat 40	Huisartszorg
2	● Health Central	Bargelaan 180	Fysiotherapie en sportrevalidatie
3	● Praktijk Doortast	Schuttersveld 91	Fysiotherapie, accupunctuur en sportrevalidatie
4	● Fysiotherapie Van der Meij	Anthony Fokkerweg 131	Fysiotherapie en fitness (in SportCity)
5	● Tandartsenpraktijk Rijnsburgersingel	Rijnsburgersingel 9	Tandheelkunde
6	● Parodontologie Praktijk Leiden	Schuttersveld 65	Parodontologie
7	● Tandartspraktijk Verheijde	Boerhaavelaan 40	Tandheelkunde
8	● Tandartspraktijk Groeneveld	Marijnpoolstraat 71	Tandheelkunde
9	● Rechtetanden.nl	Rijnsburgerweg 7	Orthodontie
10	● Psycholoog Leiden	Schipholweg 103	Psychologische zorg
11	● GGZ Rivierduinen	Sandifoortdreef 19	Psychiatrische zorg
12	● GGZ Divers	Schuttersveld 9	Psychiatrische zorg
13	● HSK	Schipholweg 68G	Psychologische zorg
14	● Skills arbeid en psychose in beweging	Schipholweg 66D	Psychologische zorg
15	● Verloskundig Centrum De Poort	Rijnsburgerweg 10	Verloskundige zorg
16	● Diëtistenpraktijk De Meermin	Oranjerie 24	Diëtist
17	● Kinderdagverblijf De Kattekop	Wassenaarseweg 8	Kinderdagopvang (0-4 jaar)
18	● Kinderdagverblijf Teddy Kids	Rijnsburgerweg 35	Kinderdagopvang (0-4 jaar)

³³ Voor de definitie en omschrijving van buurt- en wijkvoorzieningen is die van de VNG (2008) gevolgd.

Nr.	Naam	Adres	Aanwezige voorzieningen
19	Kinderdagverblijf OkidoKIDS	Rijnsburgerweg 31e	Kinderdagopvang (0-4 jaar)
20	Kinderdagverblijf Smallsteps Petteflet	Tamboerpad 2	Kinderdagopvang (0-4 jaar)

Bron Zorgopdekaart.nl en digitale gemeentegids Leiden, inventarisatie door Bureau Stedelijke Planning

Figuur 17 Aanbod van maatschappelijke voorzieningen in het primair onderzoeksgebied



Bron: bewerking Bureau Stedelijke Planning

Huidige aanbod sluit deels aan bij behoefte

Het huidige aanbod aan maatschappelijke voorzieningen in Leiden is afgezet tegen landelijke kengetallen (Tabel 29). Per functie staat in de tweede kolom het landelijk kengetal en in de derde kolom het aanbod in Leiden. Niet voor alle voorzieningen is het huidige aanbod in kwantitatieve zin bekend.

Tabel 29 Vergelijking aanbod in Leiden van zorg-, kinderopvang- en culturele voorzieningen met landelijke kengetallen

Functie	Kengetal per 1.000 inwoners (2008-2011)	Aanbod in Leiden per 1.000 inwoners (2011)
Huisarts	0,43 fte	0,47 fte
Fysio/ oefentherapeut	0,95 fte	1,11 fte
Verloskundige	0,97 per 1.000 15-39-jarige vrouwen	0,34 per 1.000 15-39-jarige vrouwen
Apotheek	0,13 locatie	0,11 locatie
Maatschappelijk werk	0,82 fte	0,20 fte*
Kinderdagverblijf	213 plaatsen per 1.000 0-3-jarigen	375 plaatsen per 1.000 0-3-jarigen (2013)
Peuterspeelzaal	355 plaatsen per 1.000 2-3-jarigen	140 plaatsen per 1.000 2-3-jarigen (2013)

Functie	Kengetal per 1.000 inwoners (2008-2011)	Aanbod in Leiden per 1.000 inwoners (2011)
Buitenschoolse opvang	90 plaatsen per 1.000 4-11-jarigen	213 plaatsen per 1.000 4-11-jarigen (2013)
Bibliotheek	0,07 locatie	0,03 locatie
Buurthuis/centrum	0,12 locatie	0,08 locatie
Jongerencentrum	0,23 locatie per 1.000 12-19 jarigen	0,68 locatie per 1.000 12-19-jarigen

Bron: Sociaal Maatschappelijke Structuurvisie 2025 (Gemeente Leiden, 2015) en Staat van Leiden 2014 (Gemeente Leiden, 2014), berekeningen door Bureau Stedelijke Planning. * In dit cijfer zijn sociale raadsleden niet opgenomen.

Vergelijking huidige aanbod met landelijke kengetallen

- Het huidige aanbod sluit deels aan bij de behoefte in Leiden. Per functie zijn er flinke verschillen.
- Opvallend sterk vertegenwoordigd in Leiden zijn kinderopvang, buitenschoolse opvang en jongerencentra.
- Het aantal verloskundigen en maatschappelijk werk(st)ers is beduidend minder dan landelijk het geval is. Dit geeft mogelijkheden voor het Rijnsburgerblok.
- De bibliotheek (BplusC) is ondervertegenwoordigd in Leiden in vergelijking met het landelijk gemiddelde. Geplande bezuinigingen door de gemeente vanaf 2018 maken een extra vestiging van de bibliotheek in het Rijnsburgerblok echter niet kansrijk.
- Peuterspeelzalen zijn eveneens ondervertegenwoordigd. Steeds vaker maken deze deel uit van een kinderopvangcentrum. Extra ruimte voor aparte peuterspeelzalen lijkt daarmee niet kansrijk.

Toekomstig aanbod

Bij de gemeente zijn geen plannen voor eerstelijnszorg bekend. In ontwikkeling zijn de volgende plannen:

- In de Stevenshof wordt op het terrein van de Ijsbaanvereniging Rijndijk-Hoge Mors aan de Dobbedreef de huisvesting voor het jongerenwerk in de Stevenshof gerealiseerd. Daar kunnen ook andere maatschappelijke organisaties terecht op tijden dat het jongerenwerk er geen gebruik van maakt. Het betreft vervangende nieuwbouw en betekent geen uitbreiding van het aantal m².
- Aan de Oppenheimstraat 2-4 in de Burgemeesterswijk wordt vervangende nieuwbouw gepleegd voor een aantal bestaande kinderopvangvoorzieningen in de omgeving. Ook wordt de kinderopvangcapaciteit uitgebreid met 2 groepen. Uitgaande van de maximale groepsgrootte van 16 kinderen per groep³⁴ zal dit leiden tot maximaal 32 extra kindplaatsen. Vertaald naar bvo gaat dit om een uitbreiding van ca. 300 m².
- Herontwikkeling ROC-locatie 'wonen in Dieperhout'. Smit's bouwbedrijf BV gaat het vroegere ROC gedeelte ontwikkelen. Op deze locatie komen 48 grondgebonden woningen, 12 appartementen en een zorgvoorziening van 1.500 m².

³⁴ Volgens rekenregels op <http://1ratio.nl/rekenregels.aspx>

6.5 Actuele regionale behoefte

- Als gevolg van de **bevolkingsgroei** tot 2025 in Leiden ontstaat een additionele vraag van 3.800 tot 4.600 m² naar maatschappelijke voorzieningen.
- Minus de uitbreiding van de kinderopvang met 300 m² resteert een additionele vraag van 3.500 tot 4.300 m².
- Exclusief kinderopvangvoorzieningen (mogelijk niet te realiseren vanwege te beperkte buitenruimte) valt de totale vraag aanzienlijk lager uit en bedraagt 2.100 tot ca. 2.600 m².
- Opvallend is dat het huidige aantal verloskundigen en maatschappelijk werkers in Leiden ondervertegenwoordigd is zodat hieruit in beginsel ook nog een extra vraag voortvloeit.
- Kortom, de actuele regionale behoefte is groot genoeg voor het realiseren van het gestelde maximum aan 1.800 m² maatschappelijke voorzieningen (inclusief detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, horeca) in het Rijnsburgerblok.

7 Wonen

In de Quick scan wonen is de behoefte aan woningen in het Rijnsburgerblok in het Leidse Stationsgebied onderzocht in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In het bestemmingsplan is een maximum van 22.400 m² bvo aan woningen toegestaan (maximaal 175 woningen). De woningen zullen grotendeels of geheel in de vorm van appartementen gebouwd worden.

7.1 Beleidskader

Provinciaal beleid

Visie ruimte en mobiliteit (Provincie Zuid-Holland, 2014)

De Visie ruimte en mobiliteit bevat enkele relevante beleidspunten:

- Streven naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.
- Inzetten op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.
- Streven naar een hiërarchie van knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.
- Daarnaast stuurt de provincie aan op complementaire centra en ontwikkelingslocaties bij knooppunten.

Gemeentelijk beleid

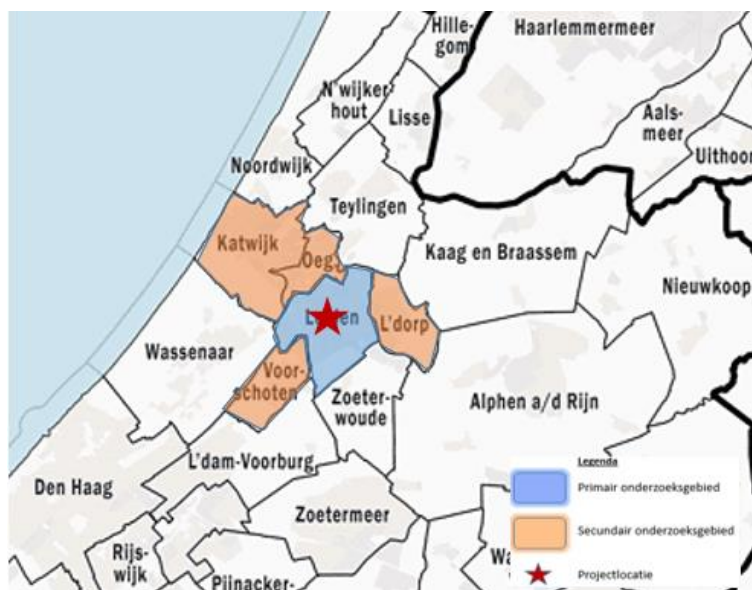
De gemeente Leiden noemt in de Nota Wonen 2020 enkele speerpunten van het woonbeleid die relevantie hebben voor de plannen in het Rijnsburgerblok.

- Streven naar een betere balans tussen vraag en aanbod van woningen en woonmilieus.
- Investeren in de kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving.
- Extra aandacht voor duurzaamheid.
- Zorgen voor voldoende sociale huurwoningen.

7.2 Afbakening onderzoeksgebied

De begrenzing van het onderzoeksgebied is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt. Daarbij maken we onderscheid in een primair en secundair verzorgingsgebied. Het primaire onderzoeksgebied betreft de gemeente Leiden. Ca. 65% van alle verhuizingen in Leiden is een verplaatsing binnen de gemeente (CBS, 2015). Van de gemeenten in de directe omgeving heeft Leiden de grootste verhuisrelaties met de gemeenten Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Katwijk. Deze gemeenten vormen het secundaire onderzoeksgebied (Figuur 18).

Figuur 18 Afbakening woningmarktregio (primair en secundair onderzoeksgebied)



Bron: Bureau Stedelijke Planning

In de volgende paragrafen brengen we de (ontwikkeling van de) vraag naar, en (de ontwikkeling van) het aanbod aan woningen in het onderzoeksgebied in beeld. De confrontatie tussen beiden leidt tot de actuele regionale behoefte.

7.3 Ontwikkeling van de vraag

Flinke groei aantal huishoudens

- Volgens de Primos-prognose (Rijksoverheid, 2015) neemt het aantal huishoudens in het primaire en secundaire gebied sterk toe in de komende tien jaar (Tabel 30).
- Voor de totale woningmarktregio (primair en secundair onderzoeksgebied samen) gaat het om een toename van zo'n 10.000 huishoudens in de periode 2015 - 2025 (+8%). Een groei die hoger ligt dan het Nederlandse gemiddelde (+7%).

Tabel 30: Ontwikkeling aantal huishoudens in de woningmarktregio (2015 - 2025)

	Aantal huishoudens 2015	Ontwikkeling 2015 - 2025
Leiden	64.500	+3.500
Katwijk	25.000	+4.500
Leiderdorp	12.000	+500
Oegstgeest	10.500	+1000
Voorschoten	11.000	+500

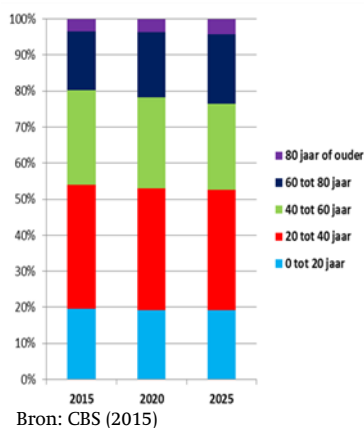
Bron: Primos (2015)

- De bevolkingsgroei in Nederland is dan ook in toenemende mate geconcentreerd in de grote steden. Tot 2025 vindt driekwart van de bevolkingsgroei plaats in gemeenten met meer dan 100.000 inwoners, waaronder Leiden (CBS, 2012).
- In Leiden neemt het aantal huishoudens tussen 2015 en 2025 met 3.500 toe.

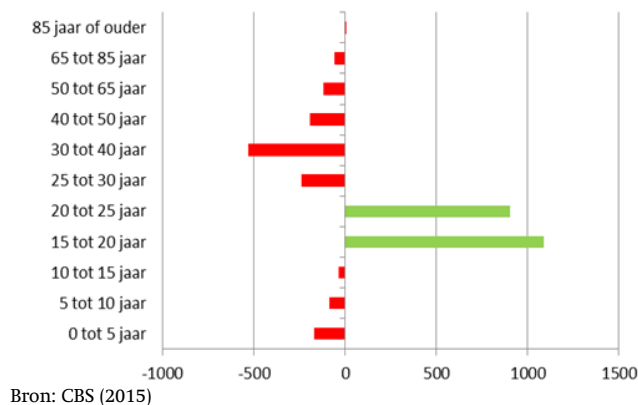
Veel jonge studenten en flinke vergrijzing op komst

- Leiden is een studentenstad en heeft hierdoor relatief veel inwoners (34%) in de leeftijdscategorie 20 - 40 jaar (Figuur 19). Dit is beduidend hoger dan het aandeel van deze groep in Nederland (24%). Deze leeftijdsgroep zal volgens de prognoses in de periode tot en met 2025 toenemen met 1.500 personen, een stijging van ca. 4%. Het aandeel van deze groep blijft gelijk.
- Vergeleken met de rest van Nederland is de bevolking van 60 jaar of ouder relatief klein, 20% tegenover 24% in Nederland als geheel. Er wordt voor deze groep echter wel een grote toename verwacht in de komende 10 jaar. In 2025 zal deze groep 24% van de totale bevolking van Leiden uitmaken. Vooral de groep 80-plus groeit sterk tot 2025 (met ca. 25%). Dit is hiermee de snelst groeiende leeftijdsgroep in de gemeente Leiden.
- De grote aantrekkingskracht die Leiden heeft op jongeren blijkt ook uit de verhuiscijfers. In de leeftijdsgroepen 15 tot 20 jaar en 20 tot 25 jaar is sprake van een sterke jaarlijkse netto instroom (Figuur 20). Voor de overige leeftijdscategorieën bestaat er een kleine netto uitstroom. Vooral mensen in de leeftijd van 30 tot 40 vertrekken relatief vaak uit Leiden, mogelijk zijn dit (aankomende) gezinnen met jonge kinderen die een betaalbaar grondgebonden huis buiten de stad zoeken.
- Leiden heeft mede door het grote aantal studenten relatief veel eenpersoonshuishoudens: 53% versus 37% in Nederland als geheel. Het aantal eenpersoonshuishoudens nam in de afgelopen 10 jaar met ca. 10% toe.
- Jongeren en ouderen wonen graag in of nabij het centrum van een stad dichtbij voorzieningen. Het Rijsburgerblok speelt in op deze woonwensen.

Figuur 19 Ontwikkeling leeftijdsopbouw gemeente Leiden (2015-2025)



Figuur 20 Migratiesaldo naar leeftijd gemeente Leiden (jaarlijks gem. 2010-2013)



Woonwensen

De kwalitatieve vraag naar woningen is in beeld gebracht voor de volledige woningmarktregio (Tabel 31):

- De vraag is vooral gericht op (centrum)stedelijke woonmilieus (70%), zoals het Rijsburgerblok.
- Binnen (centrum)stedelijke woonmilieus wenst ca. 60% een meergezinswoning (mg-woning) en 40% een eengezinswoning (eg-woning). Verhuiscandidate die een mg-woning in een (centrum)stedelijk woonmilieu wensen hebben een lichte voorkeur voor een huurwoning.

- Tevens wil van de groep verhuiscandidate naar mg-woningen in (centrum)stedelijke woonmilieus in de woningmarktregio ruim een kwart in de directe nabijheid (minder dan 500 meter) van het centrum van een grote stad wonen. In de woningmarktregio is Leiden de enige grote stad³⁵.

Tabel 31 Overzicht woonwensen verhuiscandidate in en naar de woningmarktregio

	Woonmilieu	%	Woningtype	%	Segment	%
Totaal	(Centrum)stedelijk	70	Mg-woning	56	Koop	17
	Groenstedelijk	6			Huur	39
	Centrum-Dorps	19	Eg-woning	44	Koop	32
	Landelijk	5			Huur	12
Totaal		100		100		100

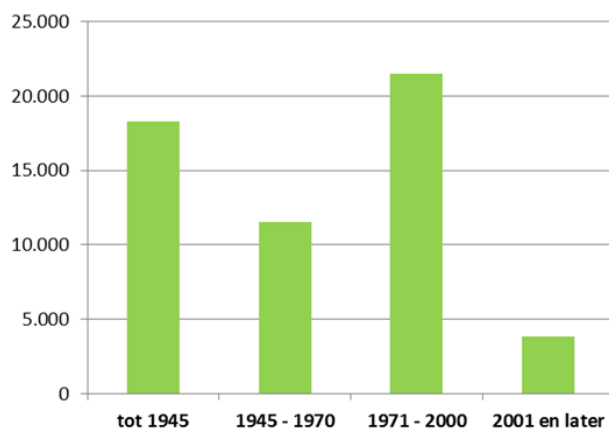
Woonmilieu	(Centrum)stedelijk		Mg-woning	60	Koop	17
					Huur	43
			Eg-woning	40	Koop	27
					Huur	13
Totaal				100		100

Bron: WoOn (2012)

7.4 Ontwikkeling van het aanbod

- Leiden telt in totaal ca. 55.200 woningen, waarvan 56% een mg-woning is. Dit percentage ligt aanzienlijk hoger dan in Nederland als geheel (34%). Dit hangt samen met het grote aandeel eenpersoonshuishoudens in Leiden. Ook ligt het percentage mg-woningen altijd hoger in grotere steden dan in de rest van het land.
- Ca. 55% van de woningvoorraad Leiden is gebouwd in periode voor 1970, in Nederlands als geheel is die verhouding andersom. Ook is een relatief klein percentage in de periode na 2001 gebouwd. Er is de laatste jaren dus relatief weinig gebouwd en de woningvoorraad is daardoor relatief oud (Figuur 21).

Figuur 21 Bestaande woningvoorraad naar bouwjaar



Bron: Syswov (2015)

³⁵ Hiervoor is de definitie van ABF Research gebruikt, een grote stad heeft volgens deze definitie meer dan 27.500 huishoudens

7.5 Toekomstig aanbod

- In de woningmarktregio zijn in totaal ca. 15.600 woningen gepland. 8.200 van deze woningen behoren tot de harde plancapaciteit.
- Van de totale plancapaciteit worden ongeveer 3.000 woningen gerealiseerd in Leiden. Hier is rekening gehouden met de geplande sloop van 600 woningen.

Tabel 32 Harde en zachte plancapaciteit in de woningmarktregio

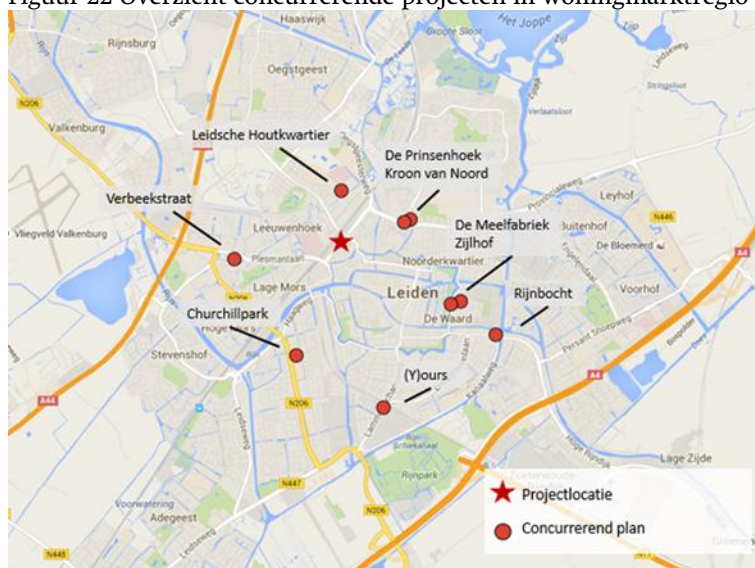
	Plancapaciteit tot 2025 (hard en zacht)	Harde plancapaciteit tot 2025
Woningmarktregio inclusief Leiden	15.600	8.200
Leiden	7.000	2.900

Bron: Gemeente Leiden, bewerking Bureau Stedelijke Planning, 2015

Concurrerend aanbod

Binnen de plancapaciteit is specifiek gekeken naar geplande mg-woningen in (centrum)stedelijke woonmilieus (Tabel 33). Binnen de woningmarktregio zijn deze woonmilieus alleen in Leiden te vinden (Figuur 22)³⁶.

Figuur 22 Overzicht concurrerende projecten in woningmarktregio



Bron: Bureau Stedelijke Planning

Gezien de woonwensen bestaat een relatief klein deel van de plancapaciteit in de woningmarktregio uit (centrum)stedelijke mg-woningen. Daarnaast valt de centrale ligging van het Rijnsburgerblok op in vergelijking met de andere projecten.

³⁶ Hiervoor is de standaard indeling in woonmilieus van ABF Research gebruikt en een analyse van de projecten door Bureau Stedelijke Planning.

Tabel 33 Overzicht geplande mg-woningen in (centrum)stedelijke woonmilieus in het primaire en secundaire onderzoeksgebied

Naam plan	Aantal woningen	Aantal mg-woningen	Sector
Prinsenhoek	178	178	Huur
Churchillpark	150	75	Koop/huur
(Y)ours Leiden	790	790	Koop/huur
Meelfabriek	60	60	Koop
Kroon van Noord	54	54	Koop
Leidsch Houtkwartier	80	40	Koop
Rijnbocht	42	35	Huur
Verbeekstraat	24	24	Huur
Zijlhof	10	1	Koop
Totaal		1.257	

Bron: Funda, Nieuwbouw-Leiden, Niki

7.6 Actuele regionale behoefte

- Het aantal huishoudens in de totale woningmarktregio inclusief Leiden neemt in de periode tot 2025 toe met 10.000. Bij een harde plancapaciteit van 8.200 woningen resteert dan een actuele behoefte van 1.800 woningen.
- Rekening houdend met de hiervoor genoemde voorkeur van 70% voor (centrum)stedelijke woonmilieus betekent dit in de woningmarktregio een vraag naar 4.200 (centrum)stedelijke mg-woningen. Hier staat een planaanbod tegenover van ca. 1.250 woningen in (centrum)stedelijke woonmilieus. Dit betekent dat er in de woningmarktregio nog marktruimte is voor ca. 3.000 (centrum)stedelijke mg-woningen.
- Van de groep die een mg-woning wenst in een (centrum)stedelijk woonmilieu in de woningmarktregio wil ruim een kwart in de directe nabijheid van het centrum van een grote stad wonen. Van de regionale vraag naar mg-woningen in (centrum)stedelijke woonmilieus komen dus 1.100 huishoudens in het centrum van Leiden terecht. Van de geplande woningen in Leiden, zijn er slechts 60 in de directe omgeving van het centrum gepland (Figuur 22 en Tabel 33). In Leiden is dus nog marktruimte voor ca. 1.050 mg-woningen in het centrum of in de directe nabijheid van het centrum.

Kortom, de actuele regionale behoefte is groot genoeg voor de geplande ontwikkeling van 175 woningen in het Rijnsburgerblok.

Daarbij komt dat de geplande woningbouw in het Rijnsburgerblok ook aansluit op het gemeentelijk en provinciaal beleid. Door de bouw van woningen in een (centrum)stedelijk woonmilieu draagt het project bij aan een beter match van vraag en aanbod, één van de speerpunten van het gemeentelijk beleid. Daarnaast komt de woningbouw tegemoet aan het provinciale streven naar ontwikkellocaties bij knooppunten in een compacte en samenhangende bebouwde omgeving.

Bijlage: Gebruikte literatuur

- Bureau Stedelijke Planning (2012) Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel provincie Zuid-Holland
- CBS (2012) Grote gemeenten goed voor driekwart van bevolkingsgroei tot 2025
- Companen (2013) Marktopnamecapaciteit Regio Holland Rijnland
- Gemeente Leiden (2012) Sociaal Maatschappelijke Structuurvisie 2025. Leven in Leiden
- Gemeente Leiden (2013) Nota Wonen 2020
- Gemeente Leiden (2013b) Notitie Sociaal Maatschappelijke Voorzieningen
- Gemeente Leiden (2014) Staat van Leiden 2014
- Gemeente Leiden (2015a) BOA BeleidsOnderzoek en Analyse www.leiden.nl/statistiek serie Statistiek 2015/03d op basis van Continu VakantieOnderzoek (CVO), themarapport 'Toeristisch bezoek aan steden'.
- Gemeente Leiden (2015b) <http://www.leidenincijfers.nl/>
- Gemeente Leiden (2015c) <http://www.leidenincijfers.nl/onderzoeksbank/1551-2013-01i%20Passantentellingen%20binnenstad%20Leiden%202012.pdf>
- Gemeente Leiden (2015d) Ruimtelijk-economische horecavisie
- HBD (2012) Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek
- Holland Rijnland (2015) Actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland 2015 (concept)
- KiM (2014) Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid, Mobiliteitsbeeld 2014
- KSO (2011) Koopstromenonderzoek Randstad
- Ministerie van BZK (2012), WoON-onderzoek
- NRCq (2014) <http://www.nrcq.nl/2014/06/24/hoe-ns-steeds-meer-verdient-aan-kopende-reizigers>
- Opstations (2015) <http://www.opstations.nl/flyeren-op-stations/flyer-tarieven/>
- Provincie Zuid-Holland (2014) Visie ruimte en mobiliteit
- Rijksoverheid (2015) <http://syswov.datawonen.nl>
- Rijksoverheid (2015) <http://primos.datawonen.nl>
- RMC (2015) Retailvisie Leidse Regio 2025
- Stipo (2012) Kennisbank Voorzieningscan: Van Mensen naar Meters
- Van Spronsen & Partners (2015d) Advies ten behoeve van de horecavisie gemeente Leiden
- Vereniging Nederlandse Gemeenten (2008) Spoorboekje maatschappelijke voorzieningen