



**Haalbaar programma buurtgebonden
voorzieningen Lammenschanspark Leiden**



Droogh Trommelen en Partners (DTNP)

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109

6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Opdrachtgever: Gemeente Leiden

Contactpersoon: de heer T. Barkhuis

Projectleider DTNP: mevrouw L. Dicou

Projectnummer: 1555.0215

Datum: 18 juni 2015

**Haalbaar programma buurtgebonden
voorzieningen Lammenschanspark Leiden**

·dtnp·

Inhoudsopgave

1	Context	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Huidige situatie plangebied	2
1.3	Beleidskaders	5
2	Haalbaar programma	6
2.1	Uitgangspunten	6
2.2	Dagelijks winkelaanbod	7
2.3	Overige voorzieningen	9
2.4	Conclusie programma	10
3	Beleidsmatige aspecten	11
3.1	Effecten op omgeving	11
3.2	Bestemmingsplannen	11



Herontwikkeling Lammenschansdriehoek gewenst



Nieuwbouw onderwijsinstellingen gereed

1 Context

1.1 Inleiding

Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek

In 2012 heeft de gemeenteraad van Leiden de 'Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek' vastgesteld. Deze toekomstvisie betreft het gebied tussen Lammenschansweg, de spoorlijn Leiden-Utrecht en het Rijn-Schiekanaal. De huidige uitstraling van dit gebied is slecht. De openbare ruimte is onoverzichtelijk, verouderd en rommelig, en de meeste bebouwing is van matige kwaliteit en uitstraling. Het gebied kenmerkt zich door een grote mix aan functies (onderwijsinstellingen, kantoren, woningen, perifere en grootschalige detailhandel en overige bedrijvigheid), waardoor ook een functionele eenheid ontbreekt.

De gemeente Leiden wil samen met marktpartijen op langere termijn komen tot een herontwikkeling van het gebied tot een meer stedelijk en hoogwaardig gebied. Voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied zijn afspraken in regioverband en de bescherming van bestaande buurtwinkelcentra en de binnenstad het vertrekpunt.

Inmiddels is de nieuwbouw van het ROC-complex naast station Leiden Lammenschans gerealiseerd en wordt momenteel gebouwd aan de studentencampus Leidse Schans. Daartussen wordt het Bètaplein ingericht als ontmoetingsplek en hart van de buurt.

Doel en afbakening onderzoek

Het exacte programma voor verschillende functies in het gebied is niet vastgelegd. In een eerder stadium (2010) heeft DTNP onderzoek gedaan naar een (maximaal) commercieel programma voor het gebied. In het kader van de vertaling naar bestemmingsplannen is nu een actualisatie en nadere studie naar het haalbare programma gewenst.

Doel van dit onderzoek is een goed beeld te geven van de maximale potentie voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen met een buurtgebonden karakter, gebaseerd op de behoefte die door de ontwikkelingen in de wijk zelf wordt gegenereerd, en rekening houdend met de aanwezigheid van retailvoorzieningen in de omgeving. De potenties en haalbaarheid van voorzieningen met een bovenwijkse verzorgingsfunctie, maken geen onderdeel uit van dit onderzoek.

1.2 Huidige situatie plangebied

Nieuwbouw ROC

Het nieuwe ROC-complex (dat ook ruimte biedt aan het Da Vinci College) is opgeleverd in september 2011. Dit gebouw vormt door zijn omvang en verschijningsvorm een bijzondere landmark. De onderwijsvoorzieningen in dit gebouw zijn goed voor circa 3.000 MBO-studenten en circa 1.000 middelbare scholieren. De onderwijstaken van het ROC Leiden worden medio 2015 overgenomen door het ID College Leiden.

In het gebouw is op de begane grond conform het bestemmingplan ruimte voor detailhandel, dienstverlening en horeca (totaal 2.600 m² bvo). Hiervan wordt een deel aan een supermarkt verhuurd (die er tot nu toe nog niet is gevestigd) en wordt een deel benut voor werk-leerbedrijven, waar de studenten van het ROC Leiden (en straks mogelijk het ID College Leiden) stage lopen of praktijkervaring opdoen (studio van radiostation Unity FM, Rabobank dienstencentrum en een zogenaamd Integraal Praktijkcentrum (een technische werkplaats)).

Ontwikkeling Campus Leidse Schans

Op dit moment wordt gebouwd aan het Campusgebied (Y)ours Leiden. In een aantal

fasen worden hier in totaal circa 1.850 studentenwoningen en ruim 200 startersappartementen gerealiseerd. Tussen de campus en het ROC-gebouw wordt een verblijfsplein ingericht, het Bètaplein. Dit plein moet het levendige hart van de buurt worden, zowel voor bewoners als voor bezoekers (studenten, leerlingen). Om die reden is in de plinten van de bebouwing aan het plein uitgegaan van invulling met commerciële voorzieningen. In het hele Campusgebied is ruimte voor circa 960 m² bvo voor detailhandel, horeca en overige commerciële functies.

Overige functies

Tussen het Campusgebied en de Lammenschansweg ligt een strook met hoofdzakelijk perifere en grootschalige detailhandel (o.a. Gamma, Intersport, Leen Bakker). Daarnaast zijn er enkele overige bedrijven gevestigd (o.a. Fit for Free).

Het Kanaalpark is een kantorenpark in het oostelijk deel van het plangebied. Een groot deel van de kantoorgebouwen staat (structureel) leeg. Recent is een van de panden ingericht als flexibele kantoorruimte en heeft er zich een fitnesscentrum en een lunchroom gevestigd. In een ander voormalig kantoorpand (Kanaalpark 143) worden momenteel 54 kleine

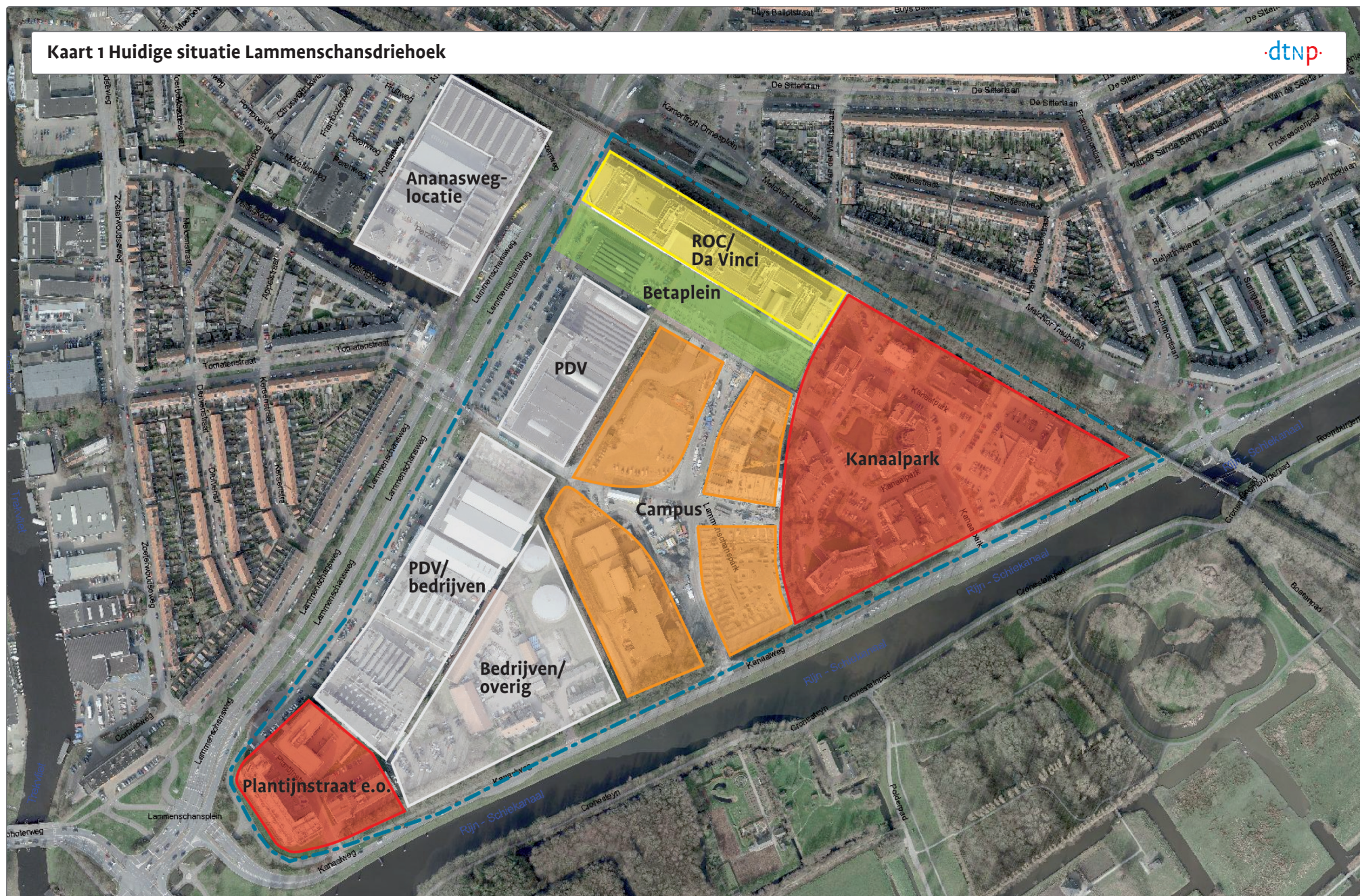


Impressie Campusgebied (Y)ours Leiden



Perifere en grootschalige winkels Lammenschansweg

Kaart 1 Huidige situatie Lammenschansdriehoek



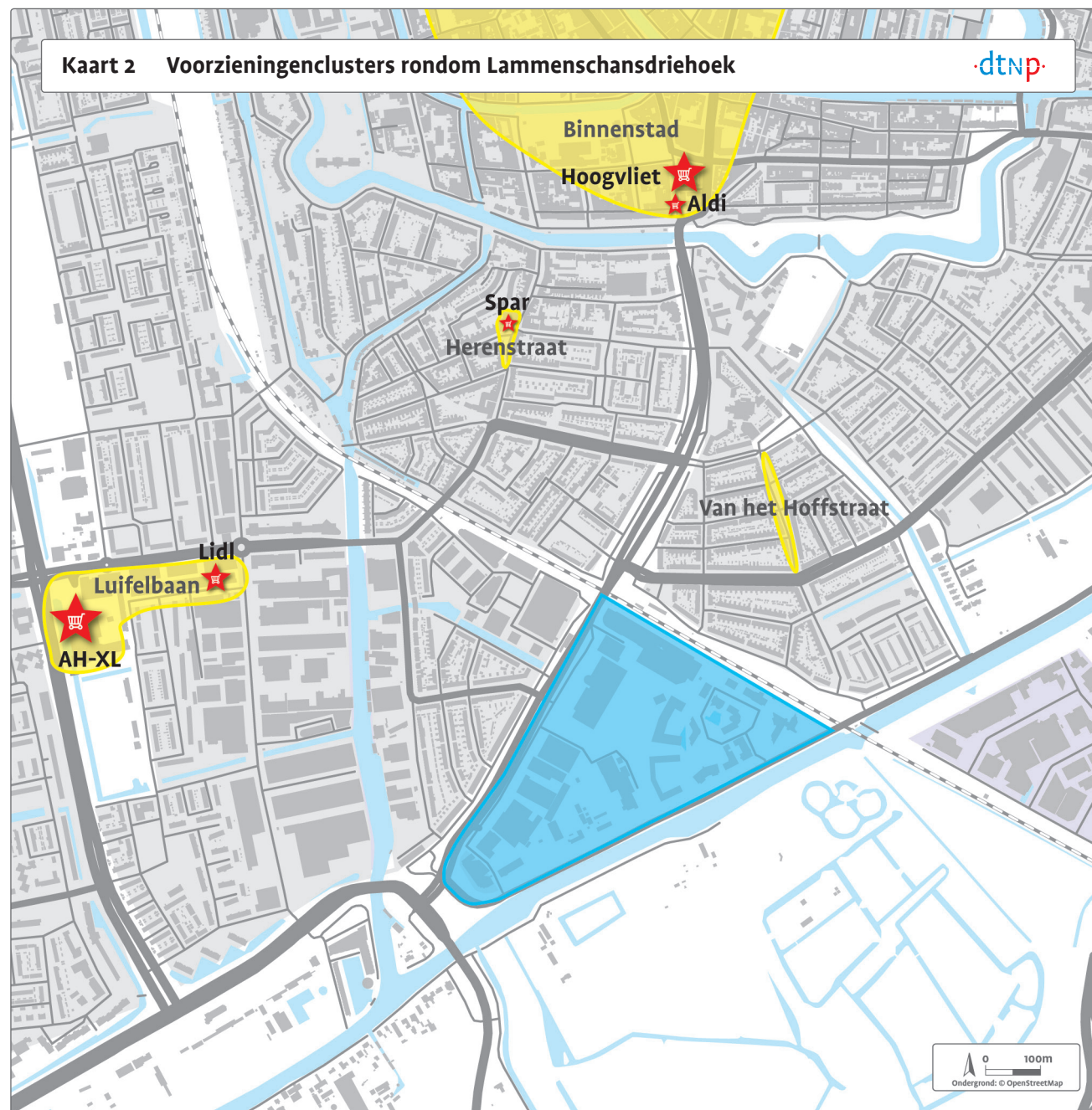
starterswoningen gerealiseerd. Voor het kavel aansluitend aan het Bètaplein is een plan in voorbereiding voor een woontoren (circa 140 appartementen) met commerciële ruimte op de begane grond (totaal 1.080 m² bvo). In de zuidelijke hoek van het plangebied (Plantijnstraat) bevinden zich kantoren, een appartementencomplex en enkele grondgebonden woningen. Achter deze woonbebouwing liggen twee grote wateropslagtanks en enkele bedrijfsgebouwen.

Aan de overzijde van de Lammenschansweg ligt de Ananasweglocatie. Op deze voormalige veilinglocatie is nu onder meer een winkel in open haarden gevestigd. Ook hier zijn plannen voor (starters)woningen.

Voorzieningenclusters in de omgeving

Op korte afstand van het plangebied ligt winkelcentrum Luifelbaan. Met een omvang van ruim 10.000 m² wvo en trekkers als AH-XL, Lidl en Hema heeft dit winkelgebied een sterke positie in het zuidelijk deel van Leiden.

Ook de binnenstad van Leiden ligt niet ver van het plangebied, met een zeer uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen. Aan de zuidrand van het centrum zijn onder meer supermarkten Aldi en Hoogvliet gevestigd.



Direct ten noorden van het spoor ligt de Professorenwijk-West. Hier is aan de Van het Hoffstraat en Zeemanlaan een aantal (vers-) speciaalzaken gevestigd met een totale omvang van circa 800 m² wvo (o.a. slager, kaas, bloemen, drogist, dierbenodigdheden, tabak). In Tuinstadwijk ligt aan de Herenstraat een klein buurtwinkelcentrum (circa 1.900 m² wvo). Supermarkt Spar is de belangrijkste aanbieder.

1.3 Beleidskaders

De Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek van de gemeente Leiden vormt het beleidsmatige kader voor de ontwikkeling van het gebied. Van belang zijn verder de kaders die het provinciale beleid en de landelijke wetgeving (Ladder voor duurzame verstedelijking) stellen aan nieuwe ontwikkelingen.

Bestemmingsplan Leidse Schans

Voor het Campusgebied (Lammenschanspark) is op 6 november 2012 het bestemmingsplan Leidse Schans vastgesteld. Het gebied is hoofdzakelijk bestemd voor de woonfunctie. Op een aantal locaties (met name aan het Bètaplein) wordt op de begane grond ruimte geboden voor onder meer kleinschalige detailhandel, dienstverlening, horeca en culturele voorzieningen. In totaal wordt in het

plan ruimte geboden voor circa 960 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) voor commerciële voorzieningen.

Bestemmingsplan Lammenschansdriehoek

Voor de rest van het plangebied is op 20 december 2012 het bestemmingsplan Lammenschansdriehoek vastgesteld. Hierin zijn de bestaande perifere detailhandelsvestigingen aan de Lammenschansweg positief bestemd. Daarnaast is in het ROC-complex op de begane grond detailhandel, dienstverlening en horeca (categorie I, II en III) toegestaan. Het maximaal toegestane oppervlak voor deze functies gezamenlijk bedraagt 2.600 m² bvo.

Verordening Ruimte provincie Zuid-Holland

In de Verordening Ruimte zijn door de provincie Zuid-Holland regels opgenomen met betrekking tot detailhandel. De regels zijn opgenomen om te voorkomen dat nieuwe locaties voor detailhandel ten koste gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden en bevatten onder andere branchebeperkingen voor perifere detailhandel. Uitgangspunt is dat nieuwe detailhandel gevestigd moet worden in de bestaande winkelgebieden in de centra van steden, dorpen en wijken of in nieuwe wijkgebonden winkelcentra in een nieuwe woonwijk.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Rijk verplicht gemeenten bij een wijziging van het bestemmingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (o.a. detailhandel, horeca) mogelijk maakt de Ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen (Bro, artikel 3.1.6).

Trede 1: eerst moet aangetoond worden dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan het initiatief. Dit kan zowel kwantitatieve als kwalitatieve behoefte zijn. Bestaande leegstand en mogelijke leegstandseffecten dienen te worden meegenomen.

Trede 2: als de actuele regionale behoefte is aangetoond, dan moet worden gekeken of het initiatief ook binnen het bestaand stedelijk gebied inpasbaar is (te maken).

Trede 3: alleen wanneer het initiatief niet binnen het bestaand stedelijk gebied inpasbaar (te maken) is, dan kan gekeken worden naar vestiging buiten het bestaand stedelijk gebied. Deze locatie moet dan wel multimodaal ontsloten zijn.

2 Haalbaar programma

2.1 Uitgangspunten

Woningbouwprogramma

De gemeente Leiden streeft ernaar het gebied Lammenschansdriehoek te transformeren naar een hoogwaardig, stedelijk milieu. Een deel van het gebied wordt reeds herontwikkeld tot studentencampus. Hier komen hoofdzakelijk studentenwoningen en kleine appartementen.

Voor de overige deelgebieden (o.a. Kanaalpark) wordt in de Ontwikkelstrategie een gemengd stedelijk programma nagestreefd, waarbij woningbouw het meest kansrijk is. De ontwikkeling hiervan wordt overgelaten aan marktpartijen. De exacte omvang van het programma en realisatie ervan is dan ook niet bekend. Het eerste concrete initiatief betreft de ontwikkeling van een woontoren aan de rand van het Bètaplein. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat het plangebied op termijn ten minste circa 5.000 inwoners telt.

Tabel 1 Indicatieve planning woningbouwprogramma Lammenschansdriehoek

deelgebied	aantal woningen	aantal inwoners	status/realisatietermijn
Campus	± 1.850 studentenwoningen	± 2.000	in aanbouw/2018
Campus	± 200 startersappartementen	± 300	in aanbouw/2018
Kanaalpark	± 150 startersappartementen	± 225	gerealiseerd/in aanbouw
toren Bètaplein	± 140 startersappartementen	± 200	planvorming/voor 2020
overig plangebied	700-900 woningen	1.000-1.400	planvorming/tot 2020
overig plangebied	800-1.200 woningen	1.200-1.800	planvorming/na 2020

Buurtgerelateerde voorzieningen

In dit onderzoek is alleen nagegaan welk programma aan buurtgebonden voorzieningen haalbaar is. Uitgangspunt hierbij is het draagvlak dat de woningbouw in dit gebied genereert. De behoefte of haalbaarheid aan andere (bovenwijkse) voorzieningen is niet onderzocht en dient zodoende nog apart te worden onderbouwd.

Kwantitatieve en kwalitatieve analyse

Om inzicht te krijgen in de behoefte aan buurtgebonden winkels (trede 1 Ladder voor duurzame verstedelijking) maken we een kwantitatieve analyse (distributie-planologische berekening). De waarde van distributieve berekeningen op basis van kengetallen moeten in de sterk wijzigende winkelmarkt niet worden overschat. Bovendien zijn onderlinge verschillen in typen winkelgebieden, branches en winkelformules groot. In onze optiek is op

buurtniveau daarom alleen een indicatieve distributieve berekening zinvol (te maken) voor dagelijks winkelaanbod (voedings- en genotmiddelen en drogisterijen). Omdat dit dagelijkse aanbod op buurtniveau wel bepalend is voor de positie van winkelcentra in de winkelstructuur, biedt dit vervolgens houvast om op basis van meer kwalitatieve criteria (o.a. referentiecentra) het bijbehorende niet-dagelijkse en overige voorzieningenaanbod te bepalen.

In de volgende paragraaf wordt eerst een indicatieve berekening gemaakt van het haalbare winkelaanbod voor dagelijkse artikelen. Vervolgens wordt mede op basis hiervan een inschatting gemaakt van het haalbare programma voor overige voorzieningen met een buurtverzorgende functie.



Toekomstige bewoners: vooral studenten en starters



Eerste fase Campus reeds gerealiseerd

2.2 Dagelijks winkelaanbod

Variabelen

De vraagzijde wordt bepaald door de omzet per hoofd, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het omzetcapotentieel uit dit verzorgingsgebied terecht komt in de dagelijkse winkels binnen het plangebied (koopkrachtbinding) en de mate waarin omzet van elders toevloeit (koopkrachttoevloeiing). Aan de aanbodzijde is de vloerproductiviteit (benodigde omzet per m² wvo) relevant.

Verzorgingsgebied

Uitgangspunt is het buurtgebonden karakter van de winkels. Het primaire verzorgingsgebied wordt dan ook gevormd door (toekomstige) inwoners uit de Lammenschansdriehoek. Op basis van het voorlopige woningbouwprogramma gaan we uit van een verzorgingsgebied van 5.000 nieuwe inwoners in de eindsituatie.

Omzet per hoofd

In distributieve berekeningen als deze wordt uitgegaan van de landelijk gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking per jaar. Bij deze gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking zijn niet alleen bestedingen van consumenten meegenomen, maar ook bestedingen van

bedrijven in winkels. In Nederland is de totale omzet in 2013 in winkels met dagelijks aanbod ingeschat op circa € 41,3 mld (exclusief BTW). Dit betekent een gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking per jaar van circa € 2.460*.

Het is gangbaar dit landelijke gemiddelde omzetcijfer aan te passen, indien het gemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied afwijkt van het Nederlands gemiddelde. Voor deze nieuwe woonbuurt zijn geen gegevens beschikbaar over het besteedbaar inkomen van de toekomstige bewoners.

Aangezien een groot deel van de toekomstige inwoners studenten en starters betreft, zal het besteedbaar inkomen in deze buurt hoogstwaarschijnlijk lager liggen dan het landelijk gemiddelde. Omdat we niet weten wat het verschil is tussen het landelijk gemiddelde en de feitelijke situatie in dit verzorgingsgebied, rekenen we in deze berekening met de landelijk gemiddelde omzet per hoofd.

Koopkrachtbinding en -toevloeiing

Het aandeel van de totale bestedingen van inwoners uit het verzorgingsgebied dat terecht komt in de eigen winkels noemen we de

* Detailhandel.info /Panteia (2014), cijfers op basis van CBS en Locatus, bewerking DTNP

koopkrachtbinding. Op basis van ervaringscijfers in vergelijkbare situaties en rekening houdend met de geïsoleerde ligging van de buurt en een laag autobezit (studenten/starters), gaan we uit van een relatief hoge binding van 65 à 70%.

Het aandeel binnen de totale omzet dat besteed wordt door inwoners van buiten verzorgings-- gebied noemen we de koopkrachttoevloeiing. In dit geval hebben inwoners uit omliggende wijken op korte afstand de beschikking over een groter en completer winkelaanbod (o.a. Luifelbaan, binnenstad). Uitgaande van een beperkt (buurtverzorgend) winkelaanbod zal de koopkrachttoevloeiing uit de omliggende woongebieden beperkt zijn (circa 10%). Wel kunnen winkels in de Lammenschansdriehoek profiteren van bestedingen van de 3.000 ROC/ ID-studenten, 1.000 Da Vinci-leerlingen en 400 docenten. We gaan daarom in deze situatie uit van hoger aandeel vreemde koopkracht (20%)*.

Vloerproductiviteit

In Nederland bedraagt de gemiddelde omzet per m² (uit de verkoop aan consumenten en

* Dit zou neerkomen op een besteding van €1,35 per persoon per dag, uitgaande van 200 schooldagen per jaar. In de praktijk zullen niet alle scholieren elke dag aanwezig zijn en elke dag geld uitgeven in de dagelijkse winkels in dit gebied.

bedrijven) in winkels met dagelijks aanbod circa € 7.470,- (excl. BTW) (Detailhandel.info, bewerking DTNP).

De landelijk gemiddelde vloerproductiviteit is de resultante van vraag (omzet) en aanbod (m²). Omzetten staan landelijk gemiddeld onder druk (overaanbod). Zeker in deze situatie (nieuwbouw, stedelijk gebied/Randstad) moet deze landelijk gemiddelde vloerproductiviteit daarom als ondergrens voor winkels worden beschouwd om consumenten een kwalitatief goed aanbod en serviceniveau te kunnen bieden.

Haalbaar dagelijks winkelaanbod

Uitgaande van voorgenoemde (relatief hoog ingeschatte) variabelen is een maximaal dagelijks winkelaanbod in het plangebied te berekenen van circa 1.400 m² winkelvloeroppervlak (tabel 2).

Een bij de omvang van het verzorgingsgebied passend dagelijks aanbod kan bestaan uit een buurt-/wijksupermarkt (± 1.000 m² wvo), een bakker (met lunchroom), een kleine drogist en/of een gemakswinkel (tabak/lectuur/schrijfwaren).

Tabel 2 Indicatieve berekening maximaal haalbaar dagelijks winkelaanbod Lammenschansdriehoek

Inwoners primair verzorgingsgebied (eindsituatie)	5.000
Landelijk gemiddelde omzet per inwoner (excl. BTW)	€ 2.460
Koopkrachtbinding	65 - 70%
Gebonden omzet Lammenschansdriehoek	€ 8,0 - 8,6 miljoen
Koopkrachttoevloeiing (aandeel vreemde koopkracht)	20%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 10,0 - 10,8 miljoen
Gem. omzet per m ² NL (excl. BTW)	€ 7.470
Potentieel dagelijks winkelaanbod Lammenschansdriehoek	1.340 - 1.450 m ² wvo



Bakker en/of lunchroom



Winkel met lectuur, schrijfwaren, boeken

2.3 Overige voorzieningen

Niet-dagelijks winkelaanbod

De behoefte aan niet-dagelijks winkelaanbod is op buurtniveau niet goed te berekenen. Wel kan op basis van referentiecentra en rekening houdend met landelijke trends een passend programma worden opgesteld.

Landelijke trends in de detailhandel leiden ertoe dat kleine voorzieningencentra (zoals buurtcentra) in toenemende mate onder druk staan. Consumenten zijn mobiel en veeleisend en kiezen steeds vaker voor grotere complete centra voor hun niet-dagelijkse aankopen. Ook de opkomst van internet en schaalvergroting bij aanbieders (minder vestigingen, filialisering) leiden ertoe dat kleine buurtcentra kwetsbaar zijn. Het niet-dagelijks winkelaanbod in bestaande buurtgerichte winkelcentra neemt steeds verder af. De potenties voor winkels in niet-dagelijkse branches in een nieuw buurtcentrum zijn zeer klein.

Gelet op de specifieke populatie in deze buurt (studenten), kan de in paragraaf 2.2 genoemde gemakswinkel (tabak/lectuur/schrijfwaren) wellicht ruimer gedimensioneerd worden.

Overige voorzieningen

Naast (dagelijkse) winkels zijn in buurtcentra wel regelmatig overige voorzieningen met een buurtverzorgend karakter gevestigd. Te denken valt aan horeca (zoals een snackbar of café) of dienstverlening (bijvoorbeeld een kapper).

In het Lammenschansgebied biedt de aanwezigheid van studenten, zowel inwoners als passanten, daarnaast kansen voor een aanvullend, op deze doelgroep gericht aanbod. Gedacht kan worden aan:

- fietsenmaker
- copyshop
- wasserette
- uitzendbureau
- huisarts

Haalbare omvang

Bij zowel de horeca als de dienstverlenende bedrijven gaat het om kleinschalige voorzieningen, met een ruimtebehoefte van circa 50 à 100 m² wvo per branche. De exacte haalbaarheid en omvang van deze voorzieningen hangt vooral af van de concrete interesse van marktpartijen. In een maximaal scenario kan de ruimtebehoefte voor dit type voorzieningen op dit moment voorzichtig worden ingeschat op circa 600 à 900 m² wvo.

2.4 Conclusie programma

Ruimtebehoefte

Op basis van bovenstaande kan voor het Lammenschansgebied de indicatieve ruimtebehoefte worden bepaald voor buurtgerelateerde voorzieningen. Wij willen nogmaals benadrukken dat het hierbij gaat om een inschatting op basis van kengetallen en referentiecijfers en -situaties.

Tabel 3 Indicatie maximaal haalbaar programma Lammenschansdriehoek

Branche	Omvang
Supermarkt	1.000 m ² wvo
Overig dagelijks	400 m ² wvo
Overige voorzieningen	600 - 900 m ² wvo
Totaal wvo	2.000 à 2.300 m ² wvo
Totaal bvo*	2.500 à 2.900 m ² bvo

* Het winkelvloeroppervlak bedraagt circa 80% van het brutovloeroppervlak.

Aandachtspunten en randvoorwaarden

Het bovengenoemde haalbare programma en bijbehorende ruimtebehoefte voor buurtgerelateerde voorzieningen moet als maximum worden beschouwd. Bij de berekening van het dagelijkse winkelaanbod is uitgegaan van relatief hoge kengetallen voor de

omzet per hoofd, het aantal inwoners, de koopkrachtbinding en -toevloeiing. Voor de overige voorzieningen (met name horeca en dienstverlening) is de ruimtebehoefte bij optimale invulling aangegeven. De mate waarin deze invulling haalbaar is, hangt voor een belangrijk deel samen met de kwaliteit van het toekomstige winkelcentrum.

De winkels en overige publieksgerichte voorzieningen worden bij voorkeur zo dicht mogelijk bij elkaar gesitueerd. Zo kunnen voorzieningen van elkaars nabijheid (en bezoekers) profiteren. De ligging van de supermarkt (en situering van de entree) is hierbij cruciaal. Bij voorkeur worden alle buurtgerichte voorzieningen geconcentreerd rondom het Bètaplein. Hier kan een compact, overzichtelijk en aantrekkelijk 'hart van de buurt' worden gerealiseerd, waarbij ook optimaal geprofiteerd kan worden van de aanwezigheid van de studenten en leerlingen in het ROC-complex.



Buurtgericht karakter: vooral studenten en starters



Commerciële ruimte Bètaplein deels al gerealiseerd

3 Beleidsmatige aspecten

3.1 Effecten op omgeving

Uitgangspunt bij de berekening van de distributieve ruimte voor dagelijks aanbod en de inschatting van het haalbare overige voorzieningenaanbod, is het buurtgerichte karakter. Functies of voorzieningen met een duidelijke buurtoverstijgende aantrekkingskracht zijn dan ook niet zijn dan ook niet opgenomen. Bovendien gaat het om een nieuwe woonbuurt met op dit moment nog weinig bewoners (en dus weinig koopkracht die nu in andere wijken terecht komt). Daardoor zijn de te verwachten effecten op de omgeving (omliggende voorzieningenclusters) beperkt.

Het voorgestelde programma op basis van marktpotenties vanuit de buurt zelf, heeft naar verwachting wel effect op het aanbod in de Professorenwijk (Van het Hoffstraat). Dit cluster ligt relatief dicht bij het Lammenschansgebied en heeft een beperkte omvang. Met name de komst van een moderne buurt-/wijksupermarkt zal ertoe leiden dat bewoners uit de omliggende

buurten meer op het nieuwe winkelcentrum georiënteerd zullen zijn. Dit gaat ten koste van de omzet in bestaande winkels aan de Van het Hoffstraat. Rekening gehouden moet worden met het feit dat hier op termijn winkels hun deuren moeten sluiten, met leegstand als gevolg. Mogelijk willen ondernemers uit de Professorenwijk verplaatsen naar het nieuwe winkelcentrum. De achterblijvende panden worden naar verwachting niet meer ingevuld met een winkelfunctie. De Van het Hoffstraat is in het detailhandelsbeleid van de gemeente ook niet opgenomen als te behouden/versterken winkelcluster.

De gemeente acht het aannemelijk dat structurele leegstand hier niet zal plaatsvinden, omdat er alternatieve invullingen beschikbaar zijn. Gelet op de locatie is transformatie van de vrijkomende winkelpanden naar wonen het meest kansrijk. Volgens actuele woning-behoefteramingen bestaat er een grote regionale behoefte aan dit type woonmilieus. De winkelpanden in de Van 't Hoffstraat hebben al een gemengde bestemming. Dit betekent dat wonen op de begane grond al toegestaan is.

3.2 Bestemmingsplannen

In de onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplannen voor dit gebied is in totaal circa 3.300 m² bvo aan commerciële ruimte opgenomen (Campus Leidse Schans en ROC-complex). Daarnaast wordt in de nieuwe woontoren aan de oostzijde van het Bètaplein nog eens 1.080 m² bvo voor commerciële ruimte bestemd.

Uit dit onderzoek blijkt dat er, uitgaande van circa 5.000 inwoners, behoefte is aan maximaal 2.900 m² bvo aan buurtgerichte voorzieningen. Voor de resterende ruimten met commerciële bestemming rondom het Bètaplein (ROC-complex, Campus en overige ruimten) zal gezocht moeten worden naar andere voorzieningen. Een deel van de ruimte in het ROC-gebouw wordt nu al voor andere functies gebruikt (werk-leerbedrijven). De behoefte en haalbaarheid naar niet-buurtgebonden functies maakt geen onderdeel uit van dit onderzoek.