

An aerial photograph of a city intersection. A wide road with multiple lanes runs horizontally across the middle. To the left is a large green field. To the right is a residential area with many small houses and parked cars. In the center, there's a large building with a circular feature on its roof. The text is overlaid on the top left of the image.

PLESMANLAAN 100 LEIDEN

Ladderonderbouwing

6 februari 2025

RHO ADVISEURS

Decorative white wavy lines in the bottom right corner of the page.

RHO ADVISEURS

DATUM	6 februari 2025
KENMERK	20190271.003/ 44002538/JJ
PROJECT PROJECTLEIDER	Plesmanlaan 100 ladderonderbouwing ir. R.A. Sips
OPDRACHTGEVER PROJECTNUMMER	Urban Interest Vastgoed B.V. 20190271.003
AUTEUR STATUS	Joost Jansen en Julia Breukelman Definitief





INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Initiatief	4
1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	4
1.3 Toetsing	5
2. Beschrijving woningbehoefte	7
2.1 Programma, trends en doelgroepen	7
2.1.1 Programmering	7
2.1.2 Trends en doelgroepen	7
2.2 Woningbehoefte	7
2.2.1 Woningbehoefteraming 2023	7
2.2.2 Regionale Realisatieagenda Wonen -Regio Holland Rijnland (regionale woondeal), 2023	7
2.2.3 Woonagenda Holland Rijnland (2023)	8
2.2.4 Woonbeleid gemeente Leiden	9
2.2.5 Woonvisie Leiden 2020-2030 en uitvoeringsagenda wonen 2020-2023	9
2.3 Conclusie	10
3. Beschrijving behoefte niet-woonfuncties	11
3.1 Commerciële en maatschappelijke voorzieningen	11
3.1.1 Kwantitatieve behoefte	11
3.1.2 Kwalitatieve behoefte	12
3.2 Sport- en wellnessvoorzieningen	13
3.2.1 Kwantitatieve behoefte	13
3.2.2 Kwalitatieve behoefte	13
3.3 Horeca	14
3.4 Conclusie	16
4. Conclusie	17

1. INLEIDING

1.1 Initiatief

Het initiatief het kantoorpand aan de Plesmanlaan 100 te transformeren naar woningen is alweer enige jaren geleden ontstaan. Na het vaststellen van de nota van uitgangspunten in 2021 zijn de plannen voor realisatie van 420 woningen en voorzieningen in de plint uitgewerkt en is de ruimtelijke procedure gestart. In januari 2024 heeft de gemeenteraad van Leiden het bestemmingsplan definitief vastgesteld en heeft zij gelijktijdig besloten tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw.

Plesmanlaan 100 maakt onderdeel uit van het gebied Verbeekstraat, die op haar beurt onderdeel uitmaakt van de Stadsentree Leiden West. De ambitie voor de Stadsentree is om rond de Plesmanlaan een levendig en gemengd stedelijk woon- en werkmilieu te realiseren. Plesmanlaan 100 draagt hieraan bij. Het plan voorziet niet alleen in een breed aanbod aan appartementen in alle huursegmenten, maar ook ruimte voor voorzieningen in de plint. Daarnaast biedt het plan ruimte voor groen en het stimuleren van beweging en ontmoeting. Er is parkeerruimte voor auto's en fietsen op eigen terrein. Hiervoor wordt de bestaande parkeergarage verbouwd.

Met de transformatie van het kantoorgebouw aan de Plesmanlaan 100 naar woningen wordt tegemoetgekomen aan de grote vraag naar woonruimte, met een accent op compacte en daarmee betaalbare huurwoningen.



Figuur 1.1. Transformatie kantoorpand Plesmanlaan 100 (bron: Urban Interest)

In de beroepsfase zijn vragen gesteld over de behoefte aan het type woningen en de commerciële ruimten. Gevraagd wordt een ladderonderbouwing op te stellen. Daarin wordt met deze notitie voorzien.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitbreiding of nieuwe functies zijn niet zonder meer mogelijk, omdat sprake moet zijn van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten daarom worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden beschreven. Bij stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De vraag bij de ladder voor duurzame verstedelijking is of de ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat meer dan 11 woningen en andere stedelijke functies groter dan 500 m² bvo doorgaans worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Wel of geen nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is afhankelijk van de huidige planologische mogelijkheden. Wanneer er met een nieuw bestemmingsplan geen nieuw planologisch ruimtebeslag wordt mogelijk gemaakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet een bestemmingsplan in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als de planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat toch sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functies en die onder het vorige plan mogelijk was.

Wel of niet binnen bestaand stedelijk gebied

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Leegstandsaspecten

Belangrijk doel van de ladder is dat de ontwikkeling niet mag leiden tot onaanvaardbare leegstand in de regio. Hierbij is het van belang te bepalen of het initiatief gebruik kan maken van bestaande leegstaande panden of bouwpercelen en of het initiatief niet leidt tot een onaanvaardbare situatie uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan.

In dit geval wordt gebruik gemaakt van een bestaand leegstaand kantoorgebouw en gaat het niet om nieuwbouw. Er worden geen functies in een dusdanige omvang toegestaan dat deze kunnen leiden tot een (direct) negatief effect op het functioneren van omliggende functies. Van leegstand is bij de woonfunctie geen sprake.

1.3 Toetsing

De geldende planologische mogelijkheden zijn vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De ambitie is een levendig en gemengd stedelijk woon- en werkmilieu te realiseren. Het gaat om 420 woningen waarvan 60% in het betaalbare segment en in de plint ruimte voor voorzieningen: commerciële/maatschappelijke voorzieningen en sport- en wellnessvoorzieningen. Alle niet-woonfuncties mogen max 750 m² bvo zijn m.u.v. horeca (max 400 m² bvo). Horeca betreft daarom gelet op de beperkte omvang geen stedelijke ontwikkeling. Kantoren zijn al mogelijk op basis van de geldende planologische regeling en is daarmee geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Tabel 1.1. Mogelijkheden van de verschillende functies conform het bestemmingsplan

Functie	Omvang	Stedelijke ontwikkeling?
Woningen	420 woningen	Ja
Commerciële en maatschappelijke voorzieningen	Max. 750 m ² bvo	Ja
Sport- en wellnessvoorzieningen	Max 750 m ² bvo	Ja
Kantoren	Max 750 m ² bvo	Nee
Horeca categorie 1 en 1*	Max 400 m ² bvo	Nee

Het gaat om een binnenstedelijke locatie, een locatieafweging is dus niet nodig.

Gelet op het bovenstaande is hierna de behoefte beschreven aan de 420 woningen, maximaal 750 m² commerciële en maatschappelijke voorzieningen en maximaal 750 m² bvo aan sport- en wellnessvoorzieningen. De behoefte aan horeca is beschreven uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het bepalen van de beschikbare capaciteit is alleen harde plancapaciteit in onherroepelijke plannen relevant. Andere plannen in voorbereiding betreffen zachte plancapaciteit.

2. BESCHRIJVING WONINGBEHOEFTE

2.1 Programma, trends en doelgroepen

2.1.1 Programmering

De huidige planvorming voorziet in woningen tot circa 75 m² woonoppervlakte in een gevarieerd woningaanbod van studio tot 2-kamer appartementen en 3-kamer appartementen. De verdeling van de appartementen is voor een groot deel ingegeven door de indeling van het bestaande gebouw. Het gaat hierbij namelijk om een transformatie van een bestaand pand en geen volledige nieuwbouw.

2.1.2 Trends en doelgroepen

Trends zijn het langer zelfstandig wonen door ouderen, langer in de stad blijvende afgestudeerde studenten, trek naar de stad vanuit meer landelijke gebieden en vergrijzing en huishoudensverdunding. Dit betekent een grote toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens.

Er bestaat een grote wens naar stedelijke woonmilieus die een gevarieerde mix aan stedelijke voorzieningen bieden. Met een goede openbare ruimte die uitnodigt om te verblijven en te ontmoeten. Daarnaast is een goede bereikbaarheid, goed OV, in of direct tegen de binnenstad, een korte fietsafstand van stedelijke voorzieningen en op loopafstand van buurtgebonden voorzieningen belangrijk.

Er heerst ook een trend naar meer en kleinere woningen wat past bij de woonwens naar betaalbare woningen in het meer stedelijk woonmilieu.

Doelgroepen die zich aangetrokken voelen tot de programmering en het stedelijk woonmilieu zijn heel divers. Het gaat om starters, alleenstaanden, modale gezinnen maar ook senioren. Het varieert van mensen met een laag, midden of hoger inkomen. Het zijn hoger opgeleide jongeren, jonge stedelingen / pas afgestudeerden, alleenstaanden (alle leeftijden), paren zonder of met kinderen (geen grote gezinnen) of senioren met een kleinere woonwens, kenniswerkers en internationals.

Met de planvorming wordt in brede zin invulling gegeven aan de behoefte naar wonen in een stedelijk woonmilieu met hoge woonkwaliteit waarbij een brede doelgroep kan worden benaderd.

2.2 Woningbehoefte

De woningbehoefte in de gemeente Leiden blijkt uit diverse beleidsstukken en onderzoeken die hierna worden behandeld.

2.2.1 Woningbehoefteraming 2023

Uit de actuele provinciale woningbehoefteprognose (WBR 2023) blijkt dat de woningbehoefte in de regio Holland Rijnland groot is. In de periode 2023 tot en met 2032 is er een gewenste woningvoorraadtoename van 28.860 woningen.

2.2.2 Regionale Realisatieagenda Wonen -Regio Holland Rijnland (regionale woondeal), 2023

In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 (bruto) woningen nodig. Om op de woningbehoefte in te spelen is het nodig om 30.500 woningen in de regio Holland Rijnland te realiseren in de periode 2022 t/m 2030. Uit het regionale programma blijkt dat er slechts harde plancapaciteit is voor 19.445 woningen.

Om aan te sluiten bij de grote behoefte is het streven dat twee derde van de nieuwe woningen in Nederland t/m 2030 betaalbaar is: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1.000 per maand en koopwoningen tot €355.000 (prijsspeil 2023). De ambitie is dat vanaf 2025 de programmering minimaal bestaat uit 2/3 deel betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd.

Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn.

Er zijn ook sleutelprojecten aangewezen met projecten groter dan 150 woningen. In Leiden zijn diverse binnenstedelijke sleutelprojecten opgenomen. Plesmanlaan 100 is in de tabel opgenomen als Verbeekstraat Jacobs met 419 woningen.

Tabel 3: Sleutelprojecten		
Gemeente	100+ / 150+-project	aantal
Leiden	De Zwijger	1232
	Hof36 - Avery Dennisonlocatie	444
	Gebiedsontwikkeling Verbeekstraat 1- 9	681
	Groenord Fase 2	235
	Lammenschanspark/LeidseSchans Blok A	621
	LBSP Fysiologie - Schilperoortpark	289
	LEAD - Monuta & KPN-locatie	582
	Park More	1173
	Schoulslocatie	400
	Stationsgebied	1502
	Titus Brandsmalaan	200
	Verbeekstraat Jacobs	419
	Vijf Meilaan 210 - De Premier	321
	Vondelkwartier	1123
	Werninkterrein	460
	Zirkzee- en Rodenburglocatie	300
	Corantijnstraat	168
	De Ananas	374
	Kappa	161

Figuur 2.1. Sleutelprojecten Leiden (Bron: regionale woondeal)

2.2.3 Woonagenda Holland Rijnland (2023)

Het is dringen op de woningmarkt in Holland Rijnland. Net als in andere delen van Nederland stapelen de vraagstukken zich op. De tekorten zijn groot, met name in het betaalbare koop, sociale huur- en middeldure huursegment. Vooral het aantal kleine huishoudens (één of twee personen) en specifiek het aandeel alleenstaanden groeit de komende jaren snel. Daar ligt een grote uitdaging. De regio Holland Rijnland zet stappen om de problemen op de woningmarkt op te lossen.

Steeds meer mensen hebben moeite bij het vinden van een passende woning. Hierbij spelen ook veranderende woonbehoeften een belangrijke rol. Met de Regionale Woonagenda 2023 en de Huisvestingsverordening 2024 probeert Holland Rijnland die tendensen om te buigen.

Uit het Regionaal woningmarktonderzoek (2021) komt een duidelijke opgave naar voren om sterker in te zetten op betaalbaarheid. De regio vindt het daarbij van belang om doelgroepen met lage- en middeninkomens die in de huidige woningmarkt nauwelijks aan bod komen perspectief te bieden. Deze wens sluit ook goed aan bij de prioriteiten van de rijksoverheid zoals beschreven in de Nationale Woon- en Bouwagenda.

Naast een groeiende behoefte aan sociale huur ziet de regio een tekort aan woningen voor middeninkomens. Vooral de groep met een inkomen tussen de €40.765 - €71.000 per jaar zit in de knel. Ze komen namelijk niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en kunnen door gestegen huizenprijzen steeds moeilijker aan een koopwoning komen. Uit het woningmarktonderzoek komt een behoefte naar voren van ongeveer 35%. In stedelijke gebieden is een grotere vraag naar mid-denhuur.

De Regionale Woonagenda beschrijft de afspraken over woningbouw in de regio. Die afspraken gaan over het aantal te bouwen woningen, waar deze moeten komen, wat voor soort woningen het zijn en voor wie. De gemeenten in Holland Rijnland maken zich sterk om tot en met 2030 maar liefst 30.500 nieuwe woningen te bouwen, waarvan 30% een sociale huurwoning is en 35% een middeldure huurwoning of een betaalbare koopwoning. De nieuwbouw moet aansluiten bij de

woonbehoeften. Uitgangspunten zijn het verbeteren van de doorstroom, het versnellen van de woningbouw, het realiseren van betaalbare woningen en het geven van ruimte aan aandachtsgroepen, dat zijn mensen met specifieke zorg- en ondersteuningsbehoeften. Alle gemeenten leveren hieraan een bijdrage. De afspraken in de Woonagenda vormen de kaders waarbinnen gemeenten hun eigen ruimtelijke projecten kunnen realiseren.

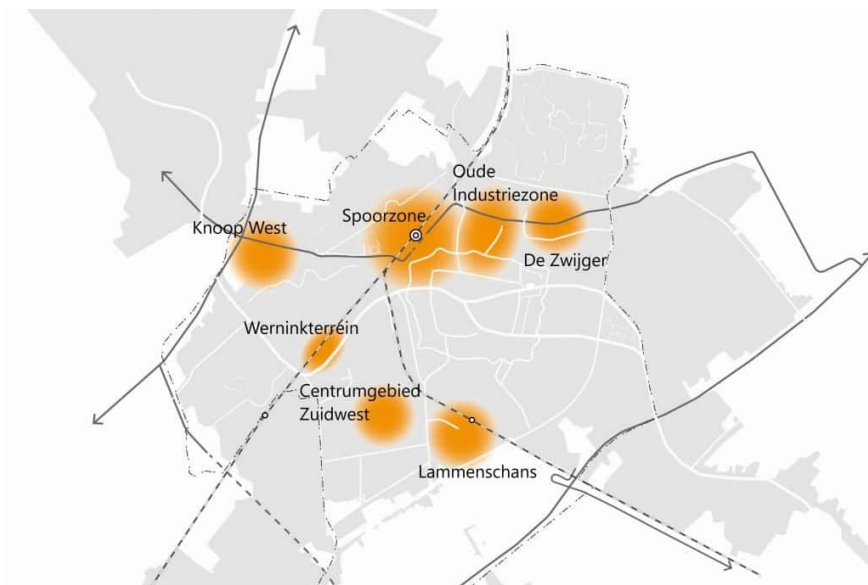
De regio kiest voor geconcentreerde verstedelijking om het landschap en de dorpsranden te sparen.

Met dit project wordt bijgedragen aan het oplossen van de grote vraag naar betaalbare compacte woningen.

2.2.4 Woonbeleid gemeente Leiden

De landelijke trek naar de Randstad slaat deels ook neer in Leiden. Samen met de extramuralisering van de zorg (het bieden van gelijkwaardige zorg buiten de muren van een instelling), waaronder ook het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen en de voortgaande daling van de gemiddelde huishoudensgrootte, betekent dit dat er de komende jaren een grote bouwopgave ligt. Via een goede analyse, monitoring en programmering geeft de gemeente richting aan deze opgave.

In het beleidsakkoord 2022-2026, 'Samen leven in Leiden' is de ambitie vastgelegd om vanaf 2021 tot 2030 8.800 woningen te realiseren, waarbij in uitvoering van bouwplannen en projecten wordt gefocust op 7 potentiegebieden. Aan de westkant van Leiden ontwikkelt de gemeente vier deelgebieden binnen Knoop West. Dat zijn: het Entreegebied Leiden Bio Science Park, Westerpoort, de Verbeekstraat en de Kop van Leeuwenhoek.



Figuur 2.2. Potentiegebieden (Bron: gemeente Leiden)

Daarnaast werkt de gemeente aan een stadsbrede verhoging van het percentage sociale huurwoningen bij nieuwbouw van 30% naar 35% en voor het middensegment een percentage van 35%. Hierover maakt de gemeente bij nieuwe projecten afspraken met de ontwikkelende partijen, zodat de voorwaarden meer overeenkomen met die van corporaties. Deze uitwerking is vastgelegd in de doelgroepenverordening. Het betreft in dit geval een lopend project binnen de Knoop West waar al eerder afspraken over zijn gemaakt, uitgaande van 60% in het betaalbare segment. Om tegemoet te kunnen komen aan de grote vraag naar betaalbare woningen in Leiden, is gekozen voor een accent op kleine appartementen (tussen 40-60 m²). Daarnaast worden ook grotere 2 en 3-kamer appartementen gerealiseerd met een diversiteit aan plattegronden, als gevolg van de bestaande lay-out van het gebouw. Het betreft immers transformatie binnen een bestaand pand.

2.2.5 Woonvisie Leiden 2020-2030 en uitvoeringsagenda wonen 2020-2023

In onze samenleving is een aantal trends zichtbaar die ook voor Leiden van toepassing zijn en tot een grote woningbehoefte leiden. Concreet gaat het bijvoorbeeld om de trek naar de stad, een toename van het aantal (internationale)

studenten en andere internationals, vergrijzing en huishoudensverdunding. De laatste twee trends (vergrijzing en huishoudensverdunding) hebben samen opgeteld een versterkend effect op de extra vraag naar woningen in Leiden.

Deze trends zijn ook zichtbaar in de Regionale Woon Agenda 2017 Holland Rijnland (RWA). Voor Leiden moet de behoefte voor 2/3 deel neerslaan in het stedelijk woonmilieu en voor 1/3 deel in het suburbane woonmilieu. Een kenmerk van het stedelijk woonmilieu is de korte (fiets)afstand van stedelijke voorzieningen en de loopafstand van buurtgebonden voorzieningen. Een kenmerk van het suburbane woonmilieu is de grotere afstand tot stedelijke voorzieningen.

De trend naar meer en kleinere woningen, alsmede levensloopbestendige woningen voor ouderen zorgt er voor dat er meer behoefte is aan appartementen. Een extra argument daarbij is dat er voor 2/3 deel van de Leidse opgave behoefte is aan een stedelijk woonmilieu. Dat woonmilieu bestaat voor het overgrote deel uit gestapelde woningen.

De woningbehoefte is groot. Niet alleen vanwege de vergrijzing en de groei van het aantal studenten, maar ook door de uitstroom van kwetsbare inwoners uit instellingen en door 'spoedzoekers'.

De gemeente Leiden streeft ernaar om:

1. te bouwen naar behoefte, met de juiste woning op de juiste plek;
2. de voorraad wooneenheden voor studenten te vergroten;
3. extra aandacht te geven aan kwetsbare doelgroepen;
4. de woningvoorraad en woonomgeving duurzamer te maken;
5. de kwaliteit van de woonomgeving te vergroten.

In de Woonvisie heeft de gemeente doelstellingen geformuleerd met betrekking tot het aantal en typen woningen. In het beleidsakkoord 'Samen leven in Leiden' staan nieuwe doelstellingen op basis van een nieuwe woningbehoefteraming.

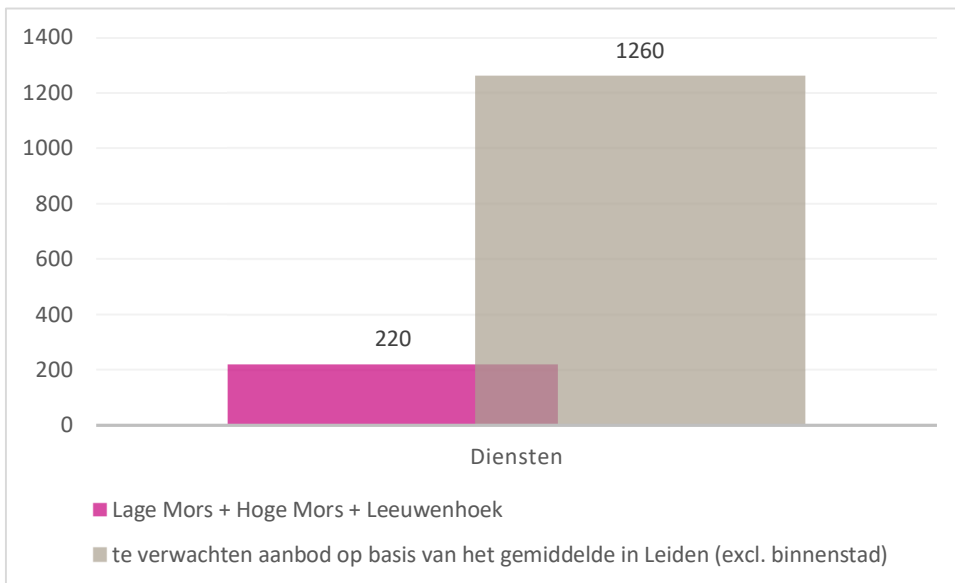
Om een aantrekkelijke woonstad te blijven, zonder dat bepaalde groepen de stad moeten verlaten, is het belangrijk dat het aantal betaalbare woningen wordt uitgebreid en dat er meer evenwicht komt tussen de woningvraag (zowel kwantitatief als kwalitatief) en het woningaanbod.

De opgave voor woningbouw in het betaalbare segment is op basis van het beleidsakkoord 2022-2026 'Samen leven in Leiden' geactualiseerd met nieuwe ambities voor betaalbare woningbouw. De ambitie voor sociale woningbouw is 35% en voor het middensegment 35%. Over dit project zijn al eerder afspraken gemaakt, uitgaande van 60% betaalbaar. In de praktijk betekent dit door de sterk opgelopen bouwkosten dat kleine, maar kwalitatief goede appartementen moeten worden gerealiseerd.

2.3 Conclusie

Het initiatief richt zich in de basis op een doelgroep die aangetrokken is door het stedelijk woonmilieu, logisch gezien de locatie in Leiden. Daarnaast is er een aantal trends die het type woning dat meer geschikt is voor een kleiner huishouden stimuleert. Ook is sprake van betaalbaar wonen en betaalbaar betekent tegenwoordig ook wat kleiner wonen. De kwaliteit zit hem in nette huurwoningen, de locatie, de buitenruimte en de afwerking van de algemene ruimte, etc.

Er is in de regio en specifiek in Leiden sprake van een grote woningbehoefte en nog onvoldoende harde plancapaciteit. Er is vraag naar woningen in alle segmenten, met een accent op betaalbare woningen. Dit komt door de grote toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens en de steeds duurdere woningen. Aan de behoefte wordt invulling gegeven met een breed aanbod aan appartementen in alle huursegmenten, op een binnenstedelijke transformatielocatie. Om tegemoet te kunnen komen aan de grote vraag naar betaalbare appartementen, is gekozen voor een accent op kleine appartementen, waarvan de meeste met een oppervlakte tussen 40-60 m².



Figuur 3.2. Vergelijking dienstenaanbod verzorgingsgebied met het gemiddelde in Leiden (Locatus, 2025)

De ontwikkeling van nieuwe woningen brengt ook extra behoefte aan maatschappelijke functies van het groeiend aantal inwoners met zich mee. Voor maatschappelijke voorzieningen geldt echter dat er geen (gemeentelijke) normen bestaan waarmee de behoefte aan het brede palet aan maatschappelijke voorzieningen kwantitatief in beeld kan worden gebracht.

3.1.2 Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen komt voort uit de gemeentelijke ambitie om levendige gebieden te creëren.

In de Omgevingsvisie streeft de gemeente Leiden naar een gezond en aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dit betekent onder andere nabijheid en toegankelijkheid van dagelijkse voorzieningen. Om levendige gebieden te vormen met werken en voorzieningen zoveel mogelijk op loop- of fietsafstand wil de gemeente meer functies (wonen, werken, recreëren en voorzieningen) mengen. Het verdichten en mengen van functies leidt tot intensief en meervoudig ruimtegebruik, met meer gevarieerde, compactere of hogere bebouwing.

Bij maatschappelijke voorzieningen is het vertrekpunt om aan te sluiten bij de behoefte van de (verwachte) toekomstige bevolking. Dit betekent dat bij de programmering van deze voorzieningen gekeken wordt naar de functie, behoefte en gebruikers van de verschillende voorzieningen en het passende voedingsgebied. Voor bepaalde voorzieningen is nabijheid in de wijk of op buurniveau juist meer van belang, zoals het basisonderwijs, de eerstelijnsgezondheidszorg (zoals huisartsen), spelen en bewegen en kinderopvang.

Het belang van voorzieningen op aanvaardbare afstand wordt ook in het Beleidskader Sport en Gezondheid 2019-2023 benoemd. Leidenaren moeten kunnen deelnemen aan de samenleving en een zinvol bestaan kunnen leiden. Daarvoor moeten zij kunnen beschikken over een laagdrempelige en stevige sociale basisinfrastructuur. Hiermee wordt bedoeld dat er voldoende voorzieningen aanwezig zijn in de directe omgeving, zoals een sportvereniging, wijkcentrum of vrijwilligersorganisatie.

In het vastgestelde Ontwikkelperspectief De Mors is deze mix van voorzieningen vastgelegd. Ambitie is dat De Mors in 2040 een sterk en dekkend netwerk van (wijk)voorzieningen verspreid over de wijk heeft. Voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat zijn goede sociale en maatschappelijke voorzieningen belangrijk.

Wonen en werken wordt binnen de wijk gemengd waardoor er, met uitzondering van een enkele locatie met zwaardere bedrijvigheid, geen traditionele scheiding meer tussen beide functies is. In de hele wijk zijn voldoende gelegenheden om te



werken en de kantorenlocatie rondom de Verbeekstraat wordt getransformeerd tot aantrekkelijk woongebied met op een paar plekken kleinschalige voorzieningen.

3.2 Sport- en wellnessvoorzieningen

In het bestemmingsplan is maximaal 750 m² bvo aan sport- en wellnessvoorzieningen toegestaan. Conform de begripsbepaling zijn dit ‘voorzieningen gericht op sport en lichamelijke ontspanning, zoals een sportschool, fitnesscentrum, dojo, sauna, zonnebankstudio en daarmee gelijk te stellen voorzieningen’. In deze paragraaf wordt de behoefte daaraan beschreven.

3.2.1 Kwantitatieve behoefte

Het aanbod aan sportvoorzieningen in de wijk bestaat met name uit de sportvelden op het sportpark Morskwartier. Hier zitten onder andere voetbalclubs, een tafeltennisclub en een gymvereniging.

In de wijk De Mors is het particulier sportaanbod beperkt. Zo zit aan de Vondellaan in het gezondheidscentrum een aantal sportvoorzieningen zoals zelfverdediging en vechtsporten. Daarnaast zit op het universiteitsterrein het Universitair Sportcentrum. Overige sportvoorzieningen zoals een sportschool of yoga-studio zijn niet aanwezig. Verder zijn er in de wijk ook geen voorzieningen die als wellness-voorzieningen aan te merken zijn.

De toename van het aantal inwoners in het gebied brengt wel een extra behoefte met zich mee.

3.2.2 Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte aan sport- en wellnessvoorzieningen komt voort uit dezelfde ambities ten aanzien van een levendige stad met toegankelijke en nabije voorzieningen zoals toegelicht in paragraaf 3.1. Aanvullend daarop spelen ook specifieke ambities ten aanzien van gezondheid een rol.

Met het Beleidskader Sport en Gezondheid 2019-2023 wil de gemeente Leiden komen tot een gezond en actief Leiden. In Leiden is de gezonde stad een van de centrale thema's voor de komende jaren. De gezonde stad heeft een gezonde leefomgeving met ruimte voor beweging. De gemeente wil een stad zijn met eigen dynamiek van de wijk, waarbinnen aandacht is voor het welzijn van Leidenaars. Leidenaars moeten kunnen deelnemen aan de samenleving en een zinvol bestaan kunnen leiden. Daarvoor moeten zij kunnen beschikken over een laagdrempelige en stevige sociale basisinfrastructuur. Hiermee wordt bedoeld dat er voldoende voorzieningen aanwezig zijn in de directe omgeving, zoals een sportvereniging, wijkcentrum of vrijwilligersorganisatie. Daarbij wordt de sportvereniging gezien als een ontmoetingsplaats voor zowel sportende inwoners als voor niet-sportende inwoners die meedoen door middel van hun vrijwillige inzet voor de club.

In het collegeakkoord 2022-2026 heeft de gemeente deze ambities ten aanzien van een gezonde stad ook vastgelegd. Een gezonde stad betekent dat de sportvoorzieningen op orde zijn. De komende tijd is extra budget nodig voor het op peil houden van een gezond Leids sportklimaat. De gemeente inventariseert wat daarvoor nodig is, waarbij gekeken wordt naar de verschillende Leidse sportverenigingen, kleinschalige sportvoorzieningen in de wijk en urban sports. De gemeente ondersteunt de sportverenigingen, biedt ruimte voor sport en zorgt voor een goede balans tussen groen en de mogelijkheden van sport.

3.3 Horeca

In het kader van een goede ruimtelijke afweging is in beeld gebracht wat de betekenis is van het toevoegen van horeca op deze locatie in relatie tot de omgeving.

Beoogde horeca

In het bestemmingsplan is geregeld dat er specifiek voor de functie horeca een maximum van 400 m² bvo geldt. Daarnaast is geregeld dat het uitsluitend horeca in categorie 1 en 1* mag bedragen. Dit is een horeca-inrichting die uitsluitend tussen 6.00 en 22.00 uur geopend is, waar hoofdzakelijk kleine etenswaren en/of alcoholvrije dranken worden verstrekt, of in het geval van categorie 1* ook het schenken van wijn of zwak alcoholhoudende dranken in ondergeschikte vorm. Deze kleinschalige daghoreca is bedoeld voor de bewoners en direct omwonenden. Gedacht kan worden aan een lunchroom, broodjeszaak of een koffietent.

Op die manier sluit de beoogde horecavoorziening ook aan bij de gemeentelijke Horecavisie. Voor horeca buiten het centrumgebied, en in het bijzonder voor de in de Omgevingsvisie genoemde ontwikkellocatie waar de locatie Plesmanlaan-Verbeekstraat er één van is, richt de Horecavisie zich namelijk op vormen van horeca die ondersteunend zijn aan de overige functies in het gebied.

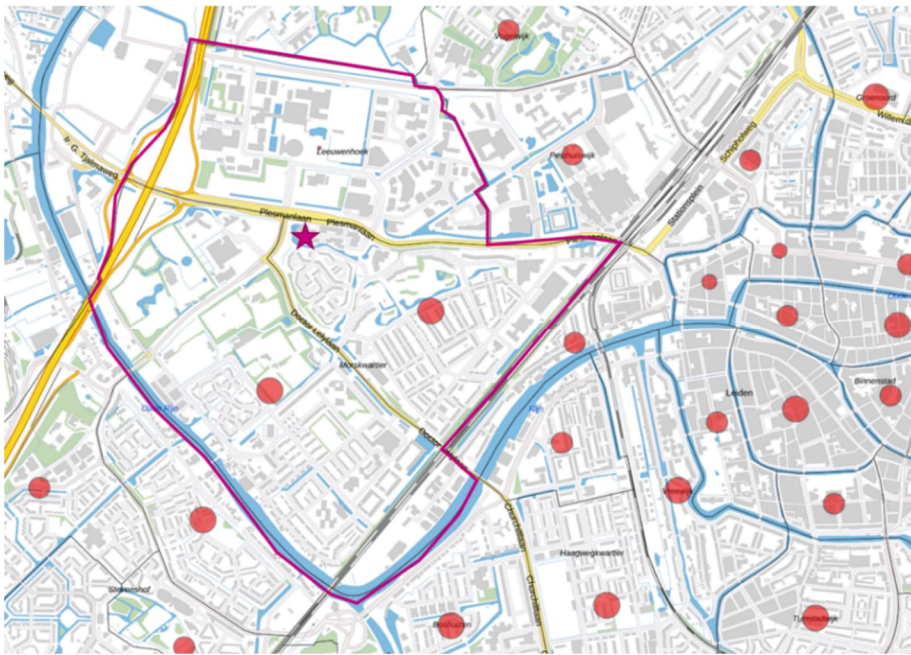
Waarom passend in de omgeving?

Met het plan worden 420 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Niet alleen het gebouw aan de Plesmanlaan wordt herontwikkeld. Voor het kantorencluster Plesmanlaan - Verbeekstraat is de ambitie om het gebied om te vormen tot een gemengde wijk. Dit brengt nieuw draagvlak met zich mee voor voorzieningen. In het 'Ontwikkelperspectief De Mors' wordt dan ook aangegeven dat De Mors in 2040 een sterk en dekkend netwerk van (wijk)voorzieningen verspreid over de wijk moet hebben. Dit zijn de plekken waar het stadsleven zich afspeelt en waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. In nieuwe buurten worden nieuwe voorzieningen toegevoegd als aanvulling op het bestaande aanbod. Dat geldt ook specifiek voor de locatie Plesmanlaan/Verbeekstraat. Met de transformatie tot aantrekkelijk woongebied zullen hier ook op een paar plekken kleinschalige voorzieningen worden toegevoegd. De Verbeekstraat vormt de verbinding tussen Westerpoort, het Leiden Bio Science Park en de Lage Mors.

Toevoegen van horeca op de begane grond is van belang voor de levendigheid en sociale binding in het gebied. Op deze manier is het niet een monofunctioneel gebied, maar kan een aantrekkelijk leefmilieu gecreëerd worden met levendige plinten en ontmoetingsplekken voor bewoners.

Concurrentie huidig horeca-aanbod

De beoogde horeca in het plan zal een buurtfunctie hebben, en daarom een verzorgingsgebied hebben dat binnen loopafstand te bereiken is (ongeveer 750 meter). Om een beeld te krijgen van het concurrentielandschap is het horeca-aanbod in de CBS-buurten Lage Mors, Hoge Mors en Leeuwenhoek (figuur 1) geïnventariseerd.



Figuur 3.3 Verzorgingsgebied horeca Plesmanlaan (bron: CBS in uw buurt)

Het horeca-aanbod in de directe omgeving van de planlocatie is beperkt. In dit verzorgingsgebied zijn momenteel 4 horeca-vestigingen van in totaal 185 m² vvo aanwezig (bron: Locatus, januari 2025). Op basis van het gemiddelde horeca-aanbod in woonwijken (niet meegerekend hotels) per 1.000 inwoners in Leiden wordt een groter horeca-aanbod verwacht (figuur 2). Ook brengen de nieuwe inwoners een behoefte met zich mee.



Figuur 2 Horeca-aanbod (exclusief hotels) in verzorgingsgebied in vergelijking met het te verwachten aanbod op basis van het gemiddelde in Leiden (exclusief Binnenstad) (bron: Locatus, 2025)

De nieuwe horeca zal naar verwachting vrijwel niet concurreren met het huidige aanbod. De beoogde horeca zal vooral een buurtfunctie hebben als ontmoetingsplek. Op een loopafstand van 750 meter is enkel een snackbar aanwezig. De overige horeca is op een grotere afstand gevestigd. In het plan Plesmanlaan zal bovendien andersoortige horeca komen. Op basis van het bestemmingsplan zijn hier bijvoorbeeld een broodjeszaak of een koffietent mogelijk.

Plancapaciteit en toekomstige ontwikkelingen

Naast de huidige aanwezige horeca, zijn er in het verzorgingsgebied ook andere potentiële locaties voor horeca-vestigingen en nieuwe ontwikkelingen. Deze kunnen van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling aan de Plesmanlaan.

Plancapaciteit:

- Het bestemmingsplan 'LBSP-Gorlaeus' horeca toe van verschillende categorieën. Enkel kijkend naar de categorieën 1 en 1*, zoals ook op de Plesmanlaan wordt beoogd, geldt een maximum vloeroppervlak van 1.500 m²

verkoopvloeroppervlak. Daarnaast is 1.900 m² aan ondersteunende horeca mogelijk. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt benoemd dat de toegestane horeca hier gewenst is vanwege het grote economische belang, de gewenste campuskwaliteit en het grote aantal werkplekken en studenten. Horeca bevordert de ontmoeting en uitwisseling van kennis die in deze omgeving centraal staat. De horeca op de Plesmanlaan zal geen concurrentie zijn voor de horeca op het Bio Science Park die op de campus als doelgroep is gericht.

- Daarnaast zijn in het bestemmingsplan 'Morskwartier' mogelijkheden voor horeca opgenomen. Het betreft de locatie van het voormalige Holiday Inn hotel, hier zijn inmiddels andere plannen voor. Daarnaast zijn ter plaatse van het Diamantplein verschillende horecacategorieën toegestaan. Vanwege de afstand tot de Plesmanlaan zal de horeca hier niet concurrerend mee zijn.

Toekomstige ontwikkelingen:

- Voor de locatie Verbeekstraat is een Nota van Uitgangspunten vastgesteld voor de ontwikkeling en transformatie van de panden Verbeekstraat 1-9 en 2-12. In deze Nota is net als voor de ontwikkeling Plesmanlaan 100 het voornemen om in beperkte mate horeca toe te voegen, niet groter dan 400 m² bruto vloeroppervlak. De horeca dient tevens ondersteunend te zijn aan de functie. Ook in dit geval wonen. Door de beperkte omvang zal deze potentiële horecavestiging niet concurreren met de horeca van de Plesmanlaan.
- Ook het ontwikkelgebied Westerpoort heeft de potentie in de toekomst horeca te voegen. Voor dit gebied is thans een gebiedsvisie in ontwikkeling. Het richtinggevend document hiervoor geeft aan; *"Interactie en ontmoeting worden zoveel mogelijk gestimuleerd. Dit kan bijvoorbeeld door hotelvoorzieningen, zoals een lunchroom, koffiebar, restaurant of fitnessruimte toegankelijk te maken voor bewoners. Ook komt er in Westerpoort ruimte voor andere buurtgerichte (maatschappelijke) voorzieningen. Precieze invulling van dit programma wordt afgestemd met overige ontwikkelingen in de Stadsentree West."* Westerpoort heeft door haar omvang de potentie om, net als het Bio Science Park, in een behoefte te voorzien, waarbij naar verwachting ook andere categorieën zullen worden toegestaan. De verwachting is ook hier dat de toegestane horeca voor de Plesmanlaan hiermee niet concurrerend zal zijn.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er ruimte is voor toevoeging van horeca-aanbod op de locatie Plesmanlaan.

3.4 Conclusie

De ontwikkeling van woningen aan de Plesmanlaan, en daarmee de groei van het aantal inwoners, gaat gepaard met een behoefte aan en draagvlak voor nieuwe buurtvoorzieningen. Het realiseren van voorzieningen in de plinten draagt bij aan een levendige wijk. De gemeente streeft naar een voorzieningenaanbod dat toegankelijk en nabij is voor de inwoners. Daar draagt deze ontwikkeling aan bij. Voor de nieuwe (en huidige) inwoners worden er voorzieningen toegevoegd in de wijk waardoor deze op loop- en fietsafstand te bereiken zijn.

Verder sluit de ontwikkeling hiermee aan bij de ambitie om meer functies te mengen in de wijk, dus wonen met werken. In dit geval zijn dat maatschappelijke voorzieningen, sport- en wellnessvoorzieningen, dienstverlening en horeca. Inwoners kunnen zo in de eigen buurt op een laagdrempelige manier gebruik maken van voorzieningen.



4. CONCLUSIE

Uit de toetsing blijkt dat met deze ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Er is een grote woningbehoefte en er is nog te weinig harde plancapaciteit. Er is in heel Nederland een tekort aan betaalbare woningen, zo ook in Leiden. In de praktijk betekent betaalbaar op dit moment in het algemeen een kleine oppervlakte. Dat geeft invulling aan de behoefte van een steeds grotere groep een- en tweepersoonshuishoudens en sluit aan bij wat deze groep kan betalen. Het binnenstedelijk toevoegen van woningen (huurwoningen in alle segmenten, met een accent op betaalbare huur) en voorzieningen in de plint voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het rijksbeleid staat de ontwikkeling niet in de weg.